

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Aika 15.12.2021, klo 17:00 - 22:04

Paikka Tuuskoto, kokoustila Venny / sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

- § 100 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**
- § 101 **Pöytäkirjan tarkastus**
- § 102 **Kehitettävät kiinteistöt II, kaava nro 3627, asemakaavan muutosehdotus**
- § 103 **JM Suomi Oy, kumppanuuskaavoitussopimus ja sopimus luovutettavista tonteista, Harjulan mesta, Hyrylä**
- § 104 **Jussilantie 13, kaava nro 3636, asemakaavan muutosehdotus**
- § 105 **Hyrylän keskuksen yleissuunnitelma, ehdotus**
- § 106 **Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus**
- § 107 **Hyrylän keskustan kehittäminen, liike- ja palvelukeskuksen kustannukset, aloite**
- § 108 **Kaavoituksen käynnistämissopimus, Väripirtti, Maantiekylä**
- § 109 **Tuusulan hyvinvointisuunnitelma 2022-2025, kuntakehityslautakunnan lausunto**
- § 110 **Kuntakehityslautakunnan alaisten palveluyksiköiden käyttösuunnitelmien hyväksyminen 2022**
- § 111 **Kuntakehityslautakunnan laskujen hyväksyjät vuonna 2022**
- § 112 **Kuntakehityslautakunnan kokoukset 2022**
- § 113 **Kuntakehityslautakunnan kokouksiin osallistuvat viranhaltijat vuonna 2022**
- § 114 **Kuntakehityslautakunnan pöytäkirjan tarkastaminen ja nähtävillä pitäminen 2022**
- § 115 **Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus**
- § 116 **Ilmoitusasiat**
- § 117 **Muut asiat**

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saapuvilla olleet jäsenet

Jari Immonen, puheenjohtaja
Päivö Kuusisto, 1. varapuheenjohtaja
Aki Aaltonen
Antti Seppälä, poistui 20:58
Eemi Vaherlehto
Johanna Sipiläinen (etäyhteys)
Liisa Sorri
Margita Winqvist
Marianna Simo
Piia Lakkapää-Hemmi
Sanna Takala (etäyhteys)
Tytti Nikkanen

Muut saapuvilla olleet

Timo Havukunnas, hallintopalvelusihteeri, sihteeri
Päivi Hämäläinen (etäyhteys), maankäyttöpäällikkö
Asko Honkanen (etäyhteys), kuntasuunnittelupäällikkö
Emil Kallo, nuorisovaltuuston edustaja
Anne Olkkola (etäyhteys), kaavoituspäällikkö
Kalle Ikkela (etäyhteys), pormestari, saapui 17:35, poistui 20:11
Tuija Reinikainen, apulaispormestari
Jukka-Matti Laakso (etäyhteys), liikenneinsinööri, poistui 20:46
Heikki Lonka (etäyhteys), kuntakehitysjohtaja
Tiia Numminen (etäyhteys), suunnitteluinsinööri, poistui 21:03
Jussi Rantala (etäyhteys), talous- ja asiakaspalvelupäällikkö
Petteri Erling (etäyhteys), asemakaava-arkkitehti
Vilma Karjalainen (etäyhteys), kaavasunnittelija
Jouni Määttä (etäyhteys), projektipäällikkö
Heta Kyytinen, nuorisovaltuuston edustaja
Johanna Seesaro, tarkastuslautakunnan edustaja

Poissa

Jari Raita

Allekirjoitukset

Jari Immonen
Puheenjohtaja

Timo Havukunnas
Sihteeri

Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty

22.12.2021

23.12.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Sanna Takala

Eemi Vaherlehto

Pöytäkirjan nähtävänäolo
Julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.12.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 100

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todetaan läsnäolijat.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Todettiin, että osa kokoukseen osallistujista oli paikalla kunnantalon Venny -kokoustilassa, ja osa osallistui kokoukseen etäyhteyden välityksellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 101

Pöytäkirjan tarkastus

Kahden pöytäkirjan tarkastajan valinta.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Valitaan tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Sanna Takala ja Eemi Vaherlehto.

Päätös

Valittiin tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi jäsenet Sanna Takala ja Eemi Vaherlehto.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 65,10.06.2020

Kunnanhallitus, § 249,15.06.2020

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 100,17.11.2020

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 83,19.11.2020

Kuntakehityslautakunta, § 20,10.03.2021

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 21,30.03.2021

Ikäihmisten neuvosto, § 21,26.04.2021

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 49,18.05.2021

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 46,20.05.2021

Kuntakehityslautakunta, § 102, 15.12.2021

§ 102

Kehitettävät kiinteistöt II, kaava nro 3627, asemakaavan muutosehdotus

TUUDno-2020-1410

Kuntakehityslautakunta, 10.06.2020, § 65

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen

vilma.karjalainen@tuusula.fi

kaavasuunnittelija

Liitteet

1 karttaliite KKL 10.6.2020

Kaavoitus on keskustellut alustavasti Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavan sisällöstä. Mosaiikkikaava sisältää pieniä yksittäisiä kohteita eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Kaikki kohteet esitetään yhdellä kaavakartalla, kuten ensimmäisessä Kehitettävät kiinteistöt -kaavahankkeessa.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä, joille kunnalla ei ole nykyisessä muodossaan enää käyttöä. Kaavamuutos mahdollistaa kiinteistöjen realisoinnin. Kiinteistöt ovat pääosin käytöstä poistuvia päiväkotij- ja koulurakennuksia. Osalla kohteista on erityisiä maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tulee huomioida kaavatyön yhteydessä.

Kohteet ja niiden kehittämistarpeet tiivistetysti:

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla ja on voimassa olevassa kaavassa merkitty Y/s merkinnällä. Asuinrakennus on tällä hetkellä vuokralla. Rakennus tulee kaavoittaa omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Myös puistoalueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja tarvittaessa selvitetään mahdollisuus lisärakentamiseen.

Valtuusto on kokouksessaan 9.12.2019 § 167 hyväksynyt kaavoitussuunnitelman vuosille 2020–2024. Fjällbo on kaavoitussuunnitelmassa merkitty II-luokan kaavahankkeeksi, jonka valmistelu aloitetaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Koska Fjällbon kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen nostamista kärkihankkeeksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

2. Harjula, Mesta ja Kievarin päiväkot

Kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päivä-koti ja teatteri Mesta. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa kokonaisuudessaan yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-10). Alueen eteläisin kiinteistö (Harjula) on rakentumaton ja luonnontilainen. Tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti.

Harjulan alue on kaavoitussuunnitelmassa 2020–2024 merkitty II-luokan kaavahankkeeksi, jonka valmistelu aloitetaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen nostamista kärkihankkeeksi.

3. Paijalan vanha koulu

Paijalan vanha koulu sijaitsee samassa pihapiirissä Paijalan nykyisen koulurakennuksen kanssa. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu julkisille lähipalvelurakennuksille (YL-4). Tavoitteena on tutkia, onko vanhalle koulurakennukselle mahdollista esittää uutta käyttötarkoitusta haastavan sijaintinsa puitteissa. Mahdollisuutena voisi olla asuminen, tai asumista ja toimitilaa yhdistävä ratkaisu. Tuusulan kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä vanha koulurakennus on luokiteltu luokan 2 rakennuskulttuurikohteeksi. Rakennuksen suojelu-arvot on huomioitava kaavatyön yhteydessä.

Paijalan vanhan koulun aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

4. Länsirinne

Rakennus sijaitsee Kirkkotien varrella Tuusulanjärven rannalla. Rakennus on vastikään remontoitu ja sen tiloissa toimii Steiner päiväkot. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten alueeksi (Y) ja päiväkotirakennus on suojeltu (sr). Tavoitteena on valmistella kaavamuuotos asumiseen valmiiksi tulevaisuutta varten. Steiner-päiväkot ei ole toistaiseksi lopettamassa toimintaansa rakennuksessa. Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä päiväkotirakennus on luokiteltu luokan 3 rakennuskulttuurikohteeksi. Rakennuksen suojeluarvot on huomioitava kaavatyön yhteydessä.

Länsirinteen aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Läheinen Hyökkälän koulun seudun alue on merkitty kaavoitussuunnitelmaan II-luokan hankkeeksi laajalla rajauksella. Hyökkälän koulun alueen kaavoitusta ei kuitenkaan ole vielä perusteltua nostaa kärkihankkeeksi. Tästä syystä esitetään Länsirinteen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi omana kohteenaan, sekä sen ottamista mukaan Kehitettävät kiinteistöt II-kaavahankkeeseen.

5. Etelärinteen päiväkot

Etelärinteen käytöstä poistuva päiväkotirakennus sijaitsee Etelä-Tuusulassa Tuusulanväylän länsipuolella. Päiväkodin tontti rajautuu Etelärinteenpuiston kainaloon pientaloalueen laidalle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3). Tavoitteena on osoittaa tontti ympäröivän korttelirakenteen mukaisesti pientaloasutukseen. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Etelärinteen päiväkodin aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

6. Mattilan päiväkotiki

Mattilan päiväkotiki on käytöstä poistunut päiväkotirakennus, joka sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Ys). Tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen. Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Hirsitie (Mattilan päiväkotiki) on kaavoitussuunnitelmassa 2020–2024 merkitty II-luokan kaavahankkeeksi, jonka valmistelu aloitetaan kiireellisempien kärkihankkeiden jälkeen. Koska Hirsitien kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen nostamista kärkihankkeeksi.

7. Mikkolan päiväkotiki

Mikkola päiväkotiki on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Päiväkodin tontti rajautuu pientalo- ja rivitaloalueen keskelle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja viereinen kiinteistö leikkikenttäalueeksi (UL). Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle. Päiväkotirakennukselle ei ole tunnistettuja kulttuurillisia arvoja.

Mikkolan päiväkodin aluetta ei ole merkitty kaavoitussuunnitelmaan 2020–2024. Koska alueen kaavoitus on perusteltua ottaa mukaan Kehitettävät kiinteistöt II -mosaiikkikaavaan, esitetään sen lisäämistä kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää:

- nostaa kohteet Fjällbo, Harjula ja Hirsitie kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi.
- lisätä kohteet Paijalan vanha koulu, Länsirinne, Etelärinteen päiväkotiki ja Mikkolan päiväkotiki kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun esittelijä muutti päätösesitystään. Esityksestä poistetaan kohta 4. Länsirinne.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää:

- nostaa kohteet Fjällbo, Harjula ja Hirsitie kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi.
 - lisätä kohteet Paijalan vanha koulu, Etelärinteen päiväkoti ja Mikkolan päiväkoti kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.
 - tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.
-

Kunnanhallitus, 15.06.2020, § 249

Valmistelijat / lisätiedot:
Vilma Karjalainen
vilma.karjalainen@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

1 Karttaliite, khall 15.6.2020

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja

Kunnanhallitus päättää:

- nostaa kohteet Fjällbo, Harjula ja Hirsitie kaavoitussuunnitelman kärkihankkeiksi
- lisätä kohteet Paijalan vanha koulu, Etelärinteen päiväkoti ja Mikkolan päiväkoti kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Heikki Lonka oli asiantuntijana kokouksessa.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 17.11.2020, § 100

Valmistelijat / lisätiedot:
Ulla Kinnunen, Virpi Lehmusvaara, Risto Kanerva
ulla.kinnunen@tuusula.fi, virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi
kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, kansliapäällikkö, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Liitteet

1 OAS lausuntopyyntö Kehitettävät kiinteistöt II, kstlk 17.11.2020
2 Kehitettävät kiinteistöt II OAS 8.10.2020, kstlk 17.11.2020

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lautakuntien lausuntoa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja - tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää pieniä yksittäisiä kohteita eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina.

Kehitettävät kiinteistöt ovat:

1. Fjällbon asuinrakennus 2. Harjula 3. Paijalan vanha koulu 4. Hirsitie 5. Koppelipelto

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Erityisesti Fjällbossa ja Paijalan vanhan koulun alueella kulttuurimaisemaan liittyvät arvot ovat suuria. Fjällbossa mahdollisen lisärakentamisen tulee olla maltillista ja se ei saa kaventaa alueen kulttuurihistoriallista arvoa tai mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea joko olemassa olevan asuinkiinteistön kehittämistä tai Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä.

Paijalan vanhan koulun uudelleenkäytössä voidaan tukia vähän liikennettä aiheuttavaa asuin- ja työtilaratkaisua, jossa rakennuksen ulkoasuun ei puututa. Ratkaisussa on otettava huomioon vanhan koulun sijainti Paijalan koulun pihapiirissä. Rakennuksen mahdollinen toimitilakäyttö ei saa häiritä koulutoimintaa tai alueen asutusta.

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennuksen tontti, joka osoitetaan alueen ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle. Jos näin tehdään, tulee alueella muuten turvata liikkumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua keskustelu, puheenjohtaja Salonen esitti muutettavaksi lausuntoa Fjällbon osalta seuraavasti: Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea vain Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä. Lautakunta hyväksyi tehdyn muutosesityksen yksimielisesti.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn muutetun lausunnon
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 19.11.2020, § 83

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Virpi Lehmusvaara

ulla.kinnunen@tuusula.fi, virpi.lehmusvaara@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, kansliapäällikkö

Liitteet

1 OAS lausuntopyyntö Kehitettävät kiinteistöt II, kvltk 19.11.2020

2 Kehitettävät kiinteistöt II OAS 8.10.2020, kvltk 19.11.2020

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lautakuntien lausuntoa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja - tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää pieniä yksittäisiä kohteita eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina.

Kehitettävät kiinteistöt ovat:

1. Fjällbon asuinrakennus 2. Harjula 3. Paijalan vanha koulu 4. Hirsitie 5. Koppelipelto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Erityisesti Fjällbossa ja Paijalan vanhan koulun alueella kulttuurimaisemaan liittyvät arvot ovat suuria. Fjällbossa mahdollisen lisärakentamisen tulee olla maltillista ja se ei saa kaventaa alueen kulttuurihistoriallista arvoa tai mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea joko olemassa olevan asuinkiinteistön kehittämistä tai Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä.

Paijalan vanhan koulun uudelleenkäytössä voidaan tukia vähän liikennettä aiheuttavaa asuin- ja työtilaratkaisua, jossa rakennuksen ulkoasuun ei puututa. Ratkaisussa on otettava huomioon vanhan koulun sijainti Paijalan koulun pihapiirissä. Rakennuksen mahdollinen toimitilakäyttö ei saa häiritä koulutoimintaa tai alueen asutusta.

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennuksen tontti, joka osoitetaan alueen ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle. Jos näin tehdään tulee alueella muuten turvata liikkumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Yltävä esitti muutettavaksi lausuntoa Fjällbon osalta seuraavasti: Mahdollisen lisärakentamisen tulee tukea vain Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä. Jäsen Meckelborg kannatti tehtyä muutosesitystä. Lautakunta hyväksyi tehdyn muutosesityksen yksimielisesti.

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti

- antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksen nro 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asiaselostuksessa esitetyn muutetun lausunnon
 - hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.
-

Kuntakehityslautakunta, 10.03.2021, § 20

Valmistelijat / lisätiedot:
Vilma Karjalainen
vilma.karjalainen@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 3627L_kaavakartta_KKL_10.3.2021
- 2 3627L_selostus_KKL_10.3.2021
- 3 3627L_liitekooste_KKL_10.3.2021

Asiaselostus

Tuusulan kunnalla on useita vanhoja kiinteistöjä, joille ei ole enää käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Kaava käsittää neljä erillistä aluetta, joista kaksi sijaitsee Hyrylässä, yksi Rantatiellä ja yksi Mattilassa.

Paijalan vanha koulu on irrotettu omaksi kaavahankkeekseen luonnosvaiheessa. Kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä päivitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma Paijalan vanhan koulun osalta, sekä Harjulan OAS-rajauksen osalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.10.–20.11.2020.

Lausuntoja ja mielipiteitä saapui yhteensä 22 kpl, ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin pohjavesialueelle rakentamiseen. Lisäksi lausunnoissa kehoitettiin huomioimaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kaavoituksessa alueiden kulttuurihistorialliset arvot ja mahdolliset suojelukohteet. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseon antavan asiasta lausunnon. Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Johtojen omistajien palautteet kohdistuivat olemassa olevien sähköjohtojen huomioimiseen kaavoituksessa.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat pääosin täydennysrakentamisen laajentamisen vastustamiseen Mikkolan päiväkodin tontin vieressä sijaitsevalle leikkikenttäalueelle (UL). Kaavoituksessa tulisi huomioida Mikkolan alueella liikkumista ja leikkimistä tukeva lähiympäristö. Mielipiteissä kehoitettiin lisäksi huomioimaan mahdollisen lisärakentamisen sopiminen Fjällbon kulttuurihistorialliseen ympäristöön vaarantamatta Fjällbon puistoalueen virkistyskäyttöä.

Kaavaratkaisu

1. Fjällbon asuinrakennus

Asemakaavan muutos koskee osaa Tuusulanjärven rannalla sijaitsevasta Fjällbon puistosta, missä sijaitsee Fjällbon asuinrakennus. **Kaavaluonnosvaiheessa alueelle on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehto 1 (VE 1) on säilyttävä ja kaavaluonnosvaihtoehto 2 (VE 2) on maankäyttöä tehostava vaihtoehto.** Kaava-alue on osa valtakunnallisesti (RKY) ja maakunnallisesti arvokasta Tuusulan Rantatien kulttuurimaisemaa.

VE 1

Fjällbon asuinrakennukselle osoitetaan oma AO-tontti. Tontille on osoitettu rasiiteena ajoyhteys virkistysalueen kautta. AO-tontin käytöstä syntyvä liikenne on vähäistä, eikä ajoyhteys näin ollen haittaa puiston käyttöä virkistysalueena. Fjällbon puisto on säilytetty virkistyskäytössä ja kaavamerkintä muutettu vastaamaan toteutunutta. Puistoon on osoitettu olemassa oleva leikkipuisto (le) sekä jalankulun reitit. Lisäksi puistossa sallitaan vähäinen esimerkiksi kesäkahvilan tai kioskin rakentaminen, joka palvelee virkistystä sekä puiston toimintaa. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-32.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **250 k-m²**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1 750 k-m². Asuntojen määrä ei muutu.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että ajantasakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue muutetaan vastaamaan nykytilannetta osoittamalla alue puistoksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s) ja asuinrakennus erotetaan omalle AO-tontilleen.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Fjällbon asuinrakennus on vuokralla. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

VE 2

Fjällbon asuinrakennukselle osoitetaan oma AO-tontti, ja sen ympäristöön kaksi uutta AO-tonttia. Ajoyhteys AO-korttelin tonteille 1–3 on osoitettu olemassa olevan ajoyhteyden mukaisesti rasitteena virkistysalueen kautta. AO-tonttien käytöstä syntyvä liikenne on melko vähäistä, eikä ajoyhteys näin ollen haittaa puiston käyttöä virkistysalueena. Tonttia 1 rasittaa ajoyhteys tontille 3. Fjällbon puisto on säilytetty virkistyskäytössä ja kaavamerkintä muutettu vastaamaan toteutunutta. Puistoon on osoitettu olemassa oleva leikkipuisto (le) sekä jalankulun reitit. Lisäksi puistossa sallitaan vähäinen esimerkiksi kesäkahvilan tai kioskin rakentaminen, joka palvelee virkistystä sekä puiston toimintaa. Puistorakennukset, leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa merkinnällä sr-32.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **580 k-m²**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta 2 000 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 1 420 k-m². Uusia asuntoja muodostuu 2 kpl.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja AO-tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisu vaikuttaa erityisesti niin, että Fjällbon alueen maankäyttöä tehostetaan osoittamalla alueelle maltillisesti uusia pientalotontteja. Täydennysrakentamisessa otetaan huomioon alueen kuulumisen valtakunnallisesti (RKY) ja maakunnallisesti arvokkaaseen Tuusulan Rantatien kulttuurimaisemaan. Puiston osalta kaava muutetaan vastaamaan nykytilannetta osoittamalla alue puistoksi, jolla ympäristö säilytetään (VP/s).

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Fjällbon asuinrakennus on vuokralla. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

2. Harjula

Kaava-alue sijaitsee Kievarintien varressa lähellä Tuusulanväylää. Alueella sijaitsevat tällä hetkellä teatteri Mesta sekä Kievarin päiväkotit. Eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Teatteri Mestan ja Kievarin päiväkodin Y-tontit muutetaan AK-varaukseksi asuinkeuhkaloja varten. Eteläisin Kantakievarin kiinteistö osoitetaan AR-varauksella rivitalorakentamista varten. Koillisessa sijaitsevan virkistysalueen ja korttelin välistä rajaa muutetaan siten, että olemassa oleva jalankulunreitti voidaan säilyttää virkistysalueen (VL/pv) puolella. Alue sijaitsee Hyrylä A -nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (tunnus: 0185801 A).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on noin **5 095 k-m²**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, jolloin tontin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 3 000 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 2 095 k-m². Asuntoja alueelle tulee noin 88 kpl.**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Hyrylän ydintaajamaa tiivistetään osoittamalla alueella kaupunkikuvallisesti laadukasta täydennysrakentamista. Alue osoitetaan osin kerrostalorakentamiseen Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen mukaisesti.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Korttelin YS-varaus muutetaan AK-varaukseksi asuinkerrostaloja varten.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **1 865 k-m²**. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, jolloin tontin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 1 200 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 665 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 37 kpl.**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tontin myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tyhjillään olevalle entiselle päiväkodin tontille mahdollistetaan kerrostalorakentamista viereisten kerrostalotonttien mukaisesti.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotitoimitus on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue rajautuu pientalo- ja rivitaloalueen keskelle. **Alueelle on kaavaluonnosvaiheessa laadittu kaksi vaihtoehtoa. Kaavaluonnosvaihtoehdossa 1 (VE 1) uusi rakentaminen sijoittuu päiväkodin tontille, ja vaihtoehdossa 2 (VE 2) on maankäyttö tehostuu osin puiston alueelle.** Päiväkotirakennuksella ei ole tunnistettuja kulttuurisia arvoja.

VE 1

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Päiväkodin tontille osoitetaan neljä uutta erillispientalojen tonttia. Ajoyhteys tonteille on osoitettu Jussilantieltä rasittaen etummaista AO-tonttia. Puistoalue on säilytetty virkistyskäytössä ja olemassa oleva leikkialue sekä palloilukenttä on rajattu kaavaan.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **600 k-m²**. Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 800 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee 200 k-m². Uusia asuntoja muodostuu yhteensä neljä.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, joten kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu uusia kustannuksia kunnalle. Uusille tonteille tulee johtaa vesi- ja viemäri. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja. Rakentaminen tukeutuu jo ympärillä olevaan rakenteeseen ja tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

VE 2

Alueelle osoitetaan yksi AO-tontti siten, että korttelialuetta laajennetaan leikkikentän pohjoisosaan. Kaava mahdollistaa useamman uuden erillispientalon rakentamisen tontille. Ajo tontille tapahtuu Jussilantieltä ja pysäköinti toteutetaan tontilla. Puisto on suurelta osin säilytetty virkistyskäytössä ja olemassa oleva palloilukenttä on rajattu kaavaan.

Kaavaratkaisun rakennusoikeus on **900 k-m²**. Voimassa olevan kaava rakennusoikeus on 800 k-m². **Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 100 k-m². Kaava ei määrittele asuntojen lukumäärää tontilla ja mahdollistaa monenlaisia ratkaisuja. Uusia asuntoja alueelle muodostuu arviolta 6 kpl.**

Puiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia. Puistossa sijaitsevien leikkivälineiden siirtämisestä tai uusien sijoittamisesta puistoon aiheutuu kustannuksia. Kunnalle kohdistuu tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja. Puisto pienenee hieman rakentamisen seurauksena, mutta sillä olevat toiminnot voidaan pääosin säilyttää. Rakentaminen tukeutuu ympärillä olevaan rakenteeseen ja tiivistää paikallisesti yhdyskuntarakennetta. Päiväkoti siirtyy uusiin tiloihin.

Kaava-alue on kunnan omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun kaavaluonnoksen ja laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri esitti Jari Anttalaisen ja Margita Winqvistin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi:

"Esitän asian palauttamista uudelleen valmisteluun seuraavilla perusteilla: 1. Fjällbon asuinrakennus - laaditaan vielä kolmas vaihtoehto, jossa mahdollistetaan vain puiston toimintaa tukeva rakentaminen 2. Harjula - laaditaan toinen vaihtoehto, jossa rakentaminen matalampaa, kuten kuntakehityslautakunnan ponnassa Kievarintien kaavaan liittyen toivottiin - tarkistetaan esitetyn vaihtoehdon pysäköintinormit, eivät voi olla erilaiset kuin Kievarintien hyväksytyssä kaavassa - pohjavesiasiat, pohjaveden kertyminen - huomioitava myös se, että urheilukeskuksen puoleinen Kievarintien reuna on kaavoitettu ja toteutettu pientalokaavana - kerrostalorakentamista varten Hyrylässä on jo nyt riittävästi kaavoitettuja tontteja."

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä. Puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan asian käsittelyä tässä kokouksessa kannattavat äänestävät "jaa" ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi kannattavat äänestävät "ei". Suoritetussa äänestyksessä jaa-äänien antoivat jäsenet Lundberg Vesa, Sipiläinen Johanna, Virtanen Jukka, Kuusisto Päivö, Kaukolampi Tiia, Palomäki Ulla, Rosenqvist Ulla, Mäki-Kuhna Mika ja ei-äänien antoivat jäsenet Anttalainen Jari, Sorri Liisa, Soini Jorma, Winqvist Margita ja Jari Raita. Puheenjohtaja totesi, että lautakunta päätti käsitellä asian tässä kokouksessa äänin 8 - 5.

Vesa Lundberg esitti seuraavan toimenpidealoitteen:

"Toimenpidealoite Kuntakehityslautakunta toteaa, että jatkovalmistelussa Hirsitien kaavassa tulee ottaa huomioon tontille rakennettavaan taloon kaavamääräyksellä määrätty yhteisötila, normaalin taloyhtiön kerhotilan sijaan. Harjulan kaavassa tulee huomioida KKL 10.2.2021 11§ toimenpidealoite: alueen ympäröivät AK kaavat tulee suhteuttaa maastoon ja maastonkorkeuksiin naapurusto huomioon ottaen. Lisäksi alueen viheralueet tulee säilyttää ja tuleva rakentaminen toteuttaa nykyisiä rakennuksia mahdollisimman vähän häiritsevästi. Yhteys Ajomiehentien kautta urheilukeskuksen liittymään tulee avata liikenteen ongelmien välttämiseksi."

Liisa Sorri teki muutosesityksen Margita Winqvistin ja Jari Anttalaisen kannattamana:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

"Esitän, että Fjällbon osalta poistetaan vaihtoehto 2, joka mahdollistaa kaksi uutta omakotitonttia ja tehdään vaihtoehto, joka mahdollistaa vain puiston toimintaa tukevan toiminnan."

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä. Puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan pohjaehdotusta kokouksessa kannattavat äänestävät "jaa" ja Liisa Sorrin tekemää muutosesitystä kokouksessa kannattavat äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä jaa-äänien antoivat jäsenet Lundberg Vesa, Sipiläinen Johanna, Virtanen Jukka, Kuusisto Päivö, Kaukolampi Tiia, Palomäki Ulla, Rosenqvist Ulla, Mäki-Kuhna Mika ja ei-äänien antoivat jäsenet Anttalainen Jari, Sorri Liisa, Soini Jorma, Winqvist Margita ja Jari Raita. Puheenjohtaja totesi, että lautakunta päätti hylätä Liisa Sorrin tekemän muutosesityksen äänin 8 - 5.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun kaavaluonnoksen ja laaditut vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin.
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä seuraavan toimenpideoitteen:

Kuntakehityslautakunta toteaa, että jatkovalmistelussa Hirsitien kaavassa tulee ottaa huomioon tontille rakennettavaan taloon kaavamääräyksellä määrätty yhteisötila, normaalin taloyhtiön kerhotilan sijaan. Harjulan kaavassa tulee huomioda KKL 10.2.2021 11§ toimenpideoite: alueen ympäröivät AK kaavat tulee suhteuttaa maastoon ja maastonkorkeuksiin naapurusto huomioon ottaen. Lisäksi alueen viheralueet tulee säilyttää ja tuleva rakentaminen toteuttaa nykyisiä rakennuksia mahdollisimman vähän häiritsevästi. Yhteys Ajomiehentien kautta urheilukeskuksen liittymään tulee avata liikenteen ongelmien välttämiseksi.

Asiantuntijana kokouksessa konsultti Maarit Suomenkorpi, Tengbom

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 30.03.2021, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen, Heidi Hagman
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi, heidi.hagman@tuusula.fi
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori, kehittämispäällikkö

Liitteet

- 1 KKII lausuntopyyntö, asemakaavan muutosluonnos, hytelk 30.3.2021
- 2 KKII, valmisteluvaiheen kaavakartta, hytelk 30.3.2021
- 3 KKII, valmisteluvaiheen liitekooste, hytelk 30.3.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsä 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päiväkotikiinteistö ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta lausui syksyllä 2020 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutos 3627 seuraavaa: Koppelipellon kohteessa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan mielestä olisi hyvä tutkia mahdollisuutta, että asuinalueetta ei laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan, että kenttä voitaisiin säilyttää lähiliikuntapaikkana siitakin huolimatta, että Mikkolan koulun lähiliikuntapaikka sijaitsee kentän lähellä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavanlaatijan vastine hyte-lautakunnan lausuntoon:

Tekeillä olevassa asemakaavan muutoksessa tutkitaan mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi leikkikenttäalueelle, mutta pääosa puistosta säilyy virkistyskäytössä ja toiminnoille on mahdollista osoittaa uusi sijainti puistosta. Kaavaluonnosvaiheessa alueelle laaditaan kaksi vaihtoehtoa, joista toisessapuisto säilytetään ennallaan.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäälikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- keskustella lausunnon antamisesta Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausunto laaditaan käydyn keskustelun pohjalta.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- lausua Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutoksesta seuraavaa

Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos 3627, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Fjällbon asuinrakennus

Tähän mennessä Fjällbon virkistyskäyttöä on lisätty rakentamalla alueelle mm. nuotiopaikkoja. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta pitää virkistyskäytön lisäämistä hyvänä suuntana, sillä tuusulalaisille on järven rannalla verrattain vähän virkistysmahdollisuuksia.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta ehdottaa Kehitettävät kiinteistöt II asemaakaavan muutokseen, että tontteja ei Fjällbon alueelle lisätä vaan mahdollisuutta Tuusulanjärven rantojen virkistyskäyttöön tulee lisätä. Rantatien alue on rakennettu tiiviisti jo nyt ja lautakunta katsoo, että ranta-alueet tulee säilyä jatkossakin kuntalaisten virkistyskäytössä. Kulkeminen ranta-alueille tulee kuitenkin taata niin, ettei sillä häiritä olemassa olevien rakennusten asukkaita.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta ehdottaa, että Fjällbon kohdalla esitetty vaihtoehto 1 toteutetaan niin, että alueelle ei sallittaisi lisärakentamista lainkaan vaan mahdollinen rakentaminen olisi ainoastaan virkistyskäyttöä tukevaa ympäristöön sopivaa kevyttä rakentamista.

Koppelipelto

Edellisessä lausunnossaan hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta on esittänyt, ettei Koppelipellon kohteessa asuinalueita laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan leikkikenttä tulisi säilyttää lähiliikuntapaikkana jatkossakin. Edelliseen hyte-lautakunnan lausuntoon viitaten lautakunta esittää edelleen, että puisto ja leikkikenttä säilytettäisiin ennallaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ikäihmisten neuvosto, 26.04.2021, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:
Marjo-Kaisa Konttinen
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

- 1 KKII lausuntopyyntö
- 2 KKII, valmisteluvaiheen kaavakartta, ksltk 18.5.2021
- 3 KKII, valmisteluvaiheen liitekooste, ikne 26.4.2021

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyynnössään 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 ikäihmisten neuvoston lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päiväkotikoti ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikoti on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos 3627, Ikäihmisten neuvoston lausunto

Fjällbon asuinrakennus

Tähän mennessä Fjällbon virkistyskäyttöä on lisätty rakentamalla alueelle mm. nuotiopaikkoja. Ikäihmisten neuvosto pitää virkistyskäytön lisäämistä hyvänä suuntana, sillä tuusulalaisille on järven rannalla verrattain vähän virkistysmahdollisuuksia.

Ikäihmisten neuvosto ehdottaa Kehitettävät kiinteistöt II asemaakaavan muutokseen, että tontteja ei Fjällbon alueelle lisätä vaan mahdollisuutta Tuusulanjärven rantojen virkistyskäyttöön tulee lisätä. Rantatien alue on rakennettu tiiviisti jo nyt ja neuvosto katsoo, että ranta-alueet tulee säilyä jatkossakin kuntalaisten virkistyskäytössä. Kulkeminen ranta-alueille tulee kuitenkin taata niin, ettei sillä häiritä olemassa olevien rakennusten asukkaita.

Ehdotus

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun jäsen Petäjaniemi esitti seuraavaa muutosta lausuntoon

Lisätään virke: Neuvosto esittää, että Fjällbon kohdalla esitetty vaihtoehto 1 toteutetaan niin, että alueelle ei sallittaisi lisärakentamista lainkaan vaan mahdollinen rakentaminen olisi ainoastaan virkistyskäyttöä tukevaa ympäristöön sopivaa kevyttä rakentamista.

Lisäksi Petäjaniemi ehdotti lausuntoon lisättävän lauseen Koppelipellon kohteesta

Ikäihmisten neuvosto esittää, ettei Koppelipellon kohteessa asuinalueetta laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan leikkikenttä tulisi säilyttää lähiliikuntapaikkana jatkossakin.

Neuvosto hyväksyi muutosesityksen yksimielisesti.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti antaa asiasta alla olevan lausunnon

Kehitettävät kiinteistöt II, asemakaavan muutos 3627, Ikäihmisten neuvoston lausunto

Fjällbon asuinrakennus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Tähän mennessä Fjällbon virkistyskäyttöä on lisätty rakentamalla alueelle mm. nuotiopaikkoja. Ikäihmisten neuvosto pitää virkistyskäytön lisäämistä hyvänä suuntana, sillä tuusulalaisille on järven rannalla verrattain vähän virkistysmahdollisuuksia.

Ikäihmisten neuvosto ehdottaa Kehitettävät kiinteistöt II asemaakaavan muutokseen, että tontteja ei Fjällbon alueelle lisätä vaan mahdollisuutta Tuusulanjärven rantojen virkistyskäyttöön tulee lisätä. Rantatien alue on rakennettu tiiviisti jo nyt ja neuvosto katsoo, että ranta-alueet tulee säilyä jatkossakin kuntalaisten virkistyskäytössä. Kulkeminen ranta-alueille tulee kuitenkin taata niin, ettei sillä häiritä olemassa olevien rakennusten asukkaita.

Neuvosto esittää, että Fjällbon kohdalla esitetty vaihtoehto 1 toteutetaan niin, että alueelle ei sallittaisi lisärakentamista lainkaan vaan mahdollinen rakentaminen olisi ainoastaan virkistyskäyttöä tukevaa ympäristöön sopivaa kevyttä rakentamista.

Koppelipelto

Ikäihmisten neuvosto esittää, ettei Koppelipellon kohteessa asuinalueita laajennettaisi leikkikentän alueelle vaan leikkikenttä tulisi säilyttää lähiliikuntapaikkana jatkossakin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 18.05.2021, § 49

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Liitteet

1 Kehitettävät kiinteistöt II, lausuntopyyntö, ksltk 18.5.2021

2 Kaavaselostus_ksltk 18.5.2021

3 KKII, valmisteluvaiheen kaavakartta, ksltk 18.5.2021

4 KKII, valmisteluvaiheen liitekooste, ksltk 18.5.2021

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsä 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntoa. Lausunnon antamiseen on saatu jatkoaikaa 24.5. asti.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kievarin päiväkotikiinteistö ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakievarin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Fjällbon osalta VE-1 on kannatettava kehittämissuunta ja vastaa lautakunnan aikaisemmin annettuja lausuntoja. Kokous 21.4. "Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista."

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajan avattua keskustelun, puheenjohtaja Salonen esitti lausuntoa muutettavan Fjällbon osalta seuraavasti:

Fjällbon osalta kasvatus- ja sivistyslautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan esittämän täydennyksen lausuntoon.

Päätös

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 seuraavan lausunnon:

Fjällbon osalta kasvatus- ja sivistyslautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 20.05.2021, § 46

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Kanerva, Ulla Kinnunen, Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons

risto.kanerva@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi

vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, kansliapäällikkö, sivistysjohtaja

Liitteet

1 Kehitettävät kiinteistöt II, lausuntopyyntö, kvltk 20.5.2021

2 KKII, valmisteluvaiheen kaavakartta, kvltk 20.5.2021

3 Kaavaselostus_kvltk 20.5.2021

4 KKII, valmisteluvaiheen liitekooste, kvltk 20.5.2021

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsä 10.3.2021 Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksen nro 3627 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoa. Lausunnon antamiseen on saatu jatkoaikaa 24.5. asti.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä sekä tarkastella niiden tulevaa käyttötarkoitusta. Tarkoituksena on tutkia kiinteistöjen kehittämistä tapauskohtaisesti ja huomioida kunkin kohteen erityispiirteet ja -tarpeet. Kaavalla ratkaistaan arvokkaiden rakennusten suojelu. Kaava on ns. mosaiikkikaava, joka sisältää viisi erillistä kohdetta eri puolilta kuntaa, mutta mahdollistaa niiden kehittämisen yhtenä prosessina. Nyt nähtävillä oleva valmisteluvaiheen liitekooste

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sisältää päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman, joka korvaa aiemman Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan 3627 osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty seuraavilla tavoilla: Pajjalan vanha koulu on poistettu asemakaavasta ja Harjulan osalta OAS rajausta on pienennetty.

1. Fjällbon asuinrakennus

Fjällbon asuinrakennus sijaitsee Fjällbon puiston laidalla. Rakennus kaavoitetaan omalle tontilleen irralleen sitä ympäröivästä puistosta. Alueen kaavamääräys päivitetään ajantasaiseksi, ja kaavoituksen yhteydessä tutkitaan mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaavoituksessa huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.

2. Harjula

Kyseessä on kolmesta kiinteistöstä muodostuva kokonaisuus, jolla sijaitsevat Kieverin päiväkotikiinteistö ja teatteri Mesta. Alueen eteläisin Kantakieverin kiinteistö on rakentamaton ja luonnontilainen. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue kerrostalorakentamiseen yleiskaavaehdotuksen mukaisesti. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan tarve liikenteellisten ratkaisujen parantamiseksi laajemmalla alueella.

4. Hirsitie

Mattilan päiväkodin entinen tontti sijaitsee Tuusulantien etelälaidalla lähellä Keravan rajaa. Päiväkodin tontti rajautuu kerrostalo- ja pientaloasutuksen vierelle. Päiväkotirakennus on purettu. Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa tontti viereisten kerrostalotonttien mukaisesti kerrostalorakentamiseen.

5. Koppelipelto

Mikkolan päiväkotikiinteistö on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Tavoitteena on osoittaa päiväkodin tontti ympäröivän rakenteen mukaisesti pientalorakentamista varten. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet asuinalueen laajentamiseksi myös leikkikentän alueelle.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Fjällbon osalta VE-1 on kannatettava kehittämissuunta ja vastaa lautakunnan aikaisemmin annettuja lausuntoja. Kokous 21.4. "Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista."

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Puheenjohtajan avattua keskustelun, jäsen Meckelborg esitti lausuntoa muutettavan Fjällbon osalta seuraavasti:

Fjällbon osalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti jäsen Meckelborgin esittämän täydennyksen lausuntoon.

Päätös

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päätti antaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosluonnoksesta nro 3627 seuraavan lausunnon:

Fjällbon osalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta toteaa, että Fjällbon mahdollinen ja nykyisen asuinrakennuksen korvaava rakentaminen on oltava vain vähäistä ja pelkästään Fjällbon puistoa ja sen käyttöä palvelevaa rakentamista.

Harjulan osalta suunnitelmiin ei ole huomautettavaa.

Hirsitien osalta suunnitelmiin ei huomautettavaa.

Koppelipellon osalta VE-1 on kannatettava, jossa puistoaluetta jää enemmän asukkaiden virkistyskäyttöön.

Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 102

Valmistelija / lisätiedot:
Petteri Erling
petteri.erling@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Alueiden sijainti KKL 15.12.2021
- 2 E 3627 Kaavakartta ja määräykset KKL 15.12.2021
- 3 E Kehitettävät kiinteistöt II, AK_selostus 15.12.2021
- 4 E Kehitettävät kiinteistöt II, liitekooste, KKL 15.12.2021

Kaava-alueiden sijainti

Asemakaavamuutos koskee kolmea erillistä aluetta Hyrylässä: Fjällbonpuiston kiinteistö 858-405-59-0 Krapissa, Hirsitien kiinteistö 858-405-5-107 Mattilassa ja Koppelipellon kiinteistö 858-401-2-244 (Mikkolan päiväkodin tontti) Mikkolassa.

Paijalan vanhan koulun alue ja Harjulan alue on poistettu kaavaehdotuksesta ja valmistellaan jatkossa myöhemmin omina erillisinä kaavahankkeinaan.

Aloite ja maanomistusolot

Asemakaavan muutoksen valmistelu on käynnistynyt kunnan aloitteesta.

Tuusulan kunta omistaa pääosin kaikki kolme kaavan aluetta. Kuitenkin Fjällbonpuiston kaava-alueeseen kuuluu vähäisessä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

määrin kaakkoiskulmallaan, katuosoitteen Ilmari Kiannon kuja 1c erillispientalojen korttelialueen (AO) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-6-269. Lisäksi Hirsitien kaava-alueeseen mukaan rajautuu vähäisessä määrin kiinteistön kaakkoispuolista, katuosoitteen Vesatie 7 asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä 858-405-5-148.

Tavoitteet

Tuusulan kunnalla on kiinteistöjä, joille ei ole käyttöä. Kaavatyön tavoitteena on kehittää kunnan omistamia kiinteistöjä ja tarkastella niiden käyttötarkoituksia.

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Kaavassa Tuusulanjärven ja Aleksis Kiven kujan välinen Fjällbonpuisto on kaavaehdotuksessa määrätty puistoksi (VP), pääosan sen alueesta ollessa nyt yleistä korttelialuetta (Y/s). Puistoon on osoitettu rakennusala ka-2 -merkinnällä, johon saa rakentaa puiston käyttöä palvelevia rakennuksen esimerkiksi kahvilan, olemassa oleva leikkipuiston alueen osa (le) sekä jalankulun, polkupyöräilyn ja huoltoajon reitit (pp/h). Lisäksi puistoon on osoitettu rantavyöhyke, jolla puusto säilytetään. Puistossa sijaitsevat leikkimökki ja huvimaja on osoitettu kaavassa suojelumerkinnällä sr-32. Puistoa palveleva pysäköintialue on osoitettu ajantasakaavan mukaisesti autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Kaavaratkaisun rakennusoikeus on edellä mainitulla ka-2-rakennusosalalla 250 k-m². Fjällbonpuiston alueen rakennusoikeus pienenee 1750 k-m² kaavaehdotuksessa, koska nyt lainvoimaisessa kaavassa alueella on rakennusoikeutta 2000 k-m².

Hirsitien tuntumassa, kerros- ja pientalorakentamisen naapurissa, sairaaloden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (Y) muutetaan AKS-varaukseksi asuinkerrostaloja varten, johon saa rakentaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja. Tontilla sijainnut Mattilan päiväkotitoimitus on purettu aiemmin. Kaavaratkaisun rakennusoikeus on 2000 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella 0,4, joka vastaa 1200 k-m²:n kerrosalaa. Siten alueen kerrosala kasvaa noin 800 k-m². Uusia asuntoja muodostuu noin 40 kpl.

Koppelipellon alueella Mikkolan päiväkotitoimitus on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, joka sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella. Kaava-alue sijaitsee nykyisellä pientaloalueella. Korttelialueen käyttötarkoitus muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueelle laadittiin kaavaluonnosvaiheessa kaksi vaihtoehtoa, joista ehdotukseen valittiin vaihtoehto, jossa lainvoimaisen kaavan leikkikenttäalue (UL) säilytettiin ja se rajattiin pois kaavaehdotuksesta. Kaavan toteuttaminen edellyttää päiväkotirakennuksen purkamista. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 800 k-m² ja kaavaehdotuksen on 600 k-m². Alueen rakennusoikeus pienenee 200 k-m². Uusia asuntoja muodostuu 4 kpl. AO-korttelialuetta on noin 2 900 m² ja uusia asuntoja 4 kpl, erillispientaloina toteutettuna.

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Fjällbonpuiston viheralue on muutettu VP/s-alueesta VP-alueeksi ja sen kulkureitit on muutettu yleisestä jalankulusta jalankulun, pyöräilyn ja huoltoajoa varten. Luonnosvaiheessa kaavarajauksessa mukana ollut erillispientalojen korttelialue (AO) on poistettu kaavaehdotuksesta.

Mattilan entisen päiväkodin tontin käyttötarkoitus on kaavaluonnoksessa ollut asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavaehdotukseen se kuitenkin muutettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa myös ikäihmisten asuntoja, palvelu- tai erityisasumista sekä edellisiin liittyviä palvelutiloja (AKS). Samalla rakennusoikeutta on lisätty kaavaluonnoksessa esitettyyn 250 k-m2 enemmän.

Koppelpellon asemakaavamuutoksen ehdotuksessa on poistettu leikkikenttäalue (UL) kaava-alueen rajauksesta.

Kaavatalous

Fjällbonpuiston hoidosta aiheutuu kunnalle jo nykyisellään kustannuksia, mutta kaavan toteuttaminen ei aiheuta uusia kustannuksia.

Hirsitien alueen kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia. Nykyisen kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa. Kunta saa tuloja tontin myynnistä tai vuokraamisesta.

Koppelpellon uusille tonteille tulee johtaa vesijohdot ja viemärit, mistä aiheutuu kustannuksia. Kaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kunta saa tuloja tonttien myynnistä tai vuokraamisesta.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Fjällbonpuiston osalta kaavamuutoksen alueella olevan asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, sen tilalle voidaan rakentaa ainoastaan puiston käyttöä palvelevaa rakentamista esimerkiksi kahvilan. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Fjällbon arvokkaaseen rantametsään. Rantavyöhykkeen puusto säilytetään kaavassa luontoarvojen takia. Puisto on aktiivisessa käytössä, joten kaavan alueella sijaitseva pysäköintialue on tarpeen. Kaavaratkaisulla muutetaan asemakaava vastamaan toteutunutta tilannetta, joka on puisto. Siten ympäristökuva säilyy ennallaan. Huvimajan ja leikkimökin suojelu kaavassa, säilyttää niiden kulttuurihistorialliset arvot osana puiston historiaa ja Tuusulan rantatien alueen rakennuskulttuuria. Kaavamuutoksella alueella säilyy laaja rakentamaton puustoinen puistoalue. Puusto toimii hiilinieluna ja sitoo hiilidioksidia varastoksi puustoon ja maaperään. Kaavamuutos vähentää pinnoitettuja alueita ja lisää siten vettä läpäisevää pintaa. Kaavan luomalla virkistyskäytön toteuttamisella on myönteinen merkitys terveellisyyden ja toimintamahdollisuuksiin ja sosiaalsiin oloihin. Virkistystoimintaa palvelevan pienimuotoisen kioskin tai kesäkahvilan rakentaminen voi tuoda alueelle muutamia uusia työpaikkoja.

Hirsitien alueella kaava mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, muutettaessa entisen päiväkodin tontti kerrostalotontiksi. Rakentaminen liittyy naapurustossa olevaan kerrostalorakentamiseen Tuusulantien varrella. Aiempi päiväkodin saattoliikenne korvautuu kerrostalojen myötä tavanomaisella asukasliikenteellä. Alueen kaupunkikuva muuttuu uusien kerrostalojen myötä. Kaavassa luo määräyksillään edellytyksiä hulevesien hallinnalle. Päiväkot

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

tontilla lopetti toimintansa vuonna 2019 ja noin yhden kilometrin päähän kaava-alueelta rakentuva Kirkonkylän kampus luo edellytykset uusille päiväkotipalveluille. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita. Kaava mahdollistaa myös palveluasumisen sijoittumisen alueelle. Asukasmäärän lisäys lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Koppelipellon kaava-alueella ratkaisu tiivistää hieman asumisen taajamarakennetta neljällä uudella erillispientalon rakentamisella. Rakentaminen liittyy alueelle tyyppilliseen pientalorakentamiseen sekä nykyisiin liikenteellisiin ja kunnallisiin verkostoihin. Päiväkodin toiminnasta aiheutunut saattoliikenne korvautuu tavanomaisella asukasliikenteellä, joka on vähäistä ja tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Alueen ympäristökuva muuttuu uusien pientalojen myötä, luoden uusia ajallisia kerrostumia. Kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakennusten sovittamisesta olemassa olevaan ympäristöön. Erillispientalojen myötä katunäkymä muuttuu jonkin verran. Uudisrakentaminen toteutuu nykyiseen rakenteeseen, kunnallisteknisten ja liikenteellisten verkostojen yhteyteen, hyvien julkisten ja kevyenliikenteen yhteyksien tuntumaan, mikä tukee kestävästä kehitystä ja vähäpäästöisten liikkumismuotojen käyttöä. Päiväkotipalvelut siirtyvät uusiin tiloihin Martta Wendelinin päiväkotitoimituksessa noin 0,5 km päähän suunnittelualueelta. Uusien asuintonttien toteuttaminen lisää alueen asukkaita, mikä lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää. Päiväkodin siirtymisen myötä työpaikat siirtyvät alueelta toisaalle.

Kaavan aikaisempi käsittely

Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 21.10.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.10. – 20.11.2020.

Kuntakehityslautakunta: 10.3.2021.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä (MRL 62 §): 25.3. – 26.4.2021.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet asemakaavaluonnoksesta kohdistuivat pääasiassa Fjällbohon, jonka kaavoittamista osittain asuinrakentamiselle vastustettiin. Koppelipellon osalta mielipiteenjättäjät puolsivat vaihtoehdon 1 toteuttamista, jotta puistoalue ja leikkikenttä jäävät kokonaisuudessaan alueen asukkaiden virkistyskäyttöön. Hirsitien osalta mielipiteissä tuotiin esille huoli Hirsitien turvallisuudesta, melusta ja ruuhkautumisesta uusien kerrostalojen aiheuttaman liikenteen vuoksi. Osa mielipiteenjättäjistä pitää kerroslukua IV liian korkeana alueelle. Kirjallisia mielipiteitä saapui 54 kpl. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista ja lausunnoista

Asemakaavaluonnoksesta saapui 14 viranomaislausuntoa. HSL ilmoitti ettei Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ole lausuttavaa kaavasehdotuksesta.

Uudenmaanliitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Museovirasto ilmoitti, että Keski-Uudenmaan maakuntamuseo antaa asiasta lausunnon. Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti, että pohjavesien suojelua koskeva määräys on riittävä ja kaavan vaikutuksia pohjaveteen on arvioitu riittävästi. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus huomautti lausunnossaan määräyksen täsmentämistä niin, että rakentaminen tulee toteuttaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Caruna ilmaisi muuntamon tarpeesta puistoalueelle kohteessa Koppelipelto. Teliällä ei ole tällä hetkellä tiedossa uusia tarpeita kohteissa. Suuri osa lausunnoista kohdistui Fjällbohon, jonka kaavoittamista osittain asuinrakentamiselle ei pidetty hyvänä ratkaisuna. Tuusulan kunnanvaltuuston keskiryhmä, Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto ja Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta nostivat esille vaihtoehdon, jossa Fjällbon asuinrakennuksen tullessa elinkaarensa päähän, alueelle toteutettaisiin ainoastaan puiston virkistyskäyttöä tukevaa vähäistä rakentamista, jolloin koko alue voitaisiin kaavoittaa kokonaan puistoksi. Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta kannattivat kaavoituksen jatkamista vaihto-ehdon 1 pohjalta. Koppelipellon osalta lausunnoissaan Suomen Luonnonsuojeluliitto Tuusulan yhdistys ry, Ikäihmisten neuvosto, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, Kasvatus- ja sivistyslautakunta sekä Kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta puolsivat vaihtoehdon 1 toteuttamista, jotta puistoalue ja leikkikenttä jäävät kokonaisuudessaan alueen asukkaiden virkistyskäyttöön. Lausuntojen perusteella Fjällbon osalta kaavoitusta jatkettiin niin, että alueelle ei osoiteta ollenkaan asuinrakentamista. Puistossa sallitaan vain puiston käyttöä palveleva vähäinen rakentaminen.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 ja laaditut vastineet asemakaavamuutoksen luonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- asettaa Kehitettävät kiinteistöt II asemakaavan muutosehdotuksen nro 3627 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 103

JM Suomi Oy, kumppanuuskaavoitussopimus ja sopimus luovutettavista tonteista, Harjulan mesta, Hyrylä

TUUDno-2021-2747

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Tölli

lauri.tolli@tuusula.fi

maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Kumppanuuskaavoitussopimusluonnos, KKL 15.12.2021

2 Sijaintikartta, kumppanuuskaavoitussopimus, KKL 15.12.2021

Asiaselostus

Tuusulan kunta omistaa kiinteistöt 858-401-1-770, 858-401-1-771, 858-401-1-514, 858-401-1-764 ja 858-401-1-142, joiden alueelle sijoittuu Kehitettävät kiinteistöt II - kaavahankkeen Harjula-kohde, joka irrotetaan erilliseksi kaavahankkeeksi nimellä Harjulan mesta.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.6.2020 § 249 päättänyt nostaa Kehitettävät kiinteistöt II:n Harjula-kohteen kaavoitussuunnitelmaan kärkihankkeeksi.

Voimassa olevissa Kievarin alue (nro 3150) ja Kievarin vesitorni (nro 3419) nimisissä asemakaavoissa alue on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y-10 ja lähivirkistysalueeksi VL. Alueen pinta-ala on kunnan kaavalaskennan mukaan noin 9 348 m².

Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa alue asuinkerrostalorakentamiseen. Tavoitteena on sovittaa uudet asuinkerrostalojen korttelialueet etelänpuoleiseen pientaloasutukseen, itäpuolen lähivirkistysalueeseen ja Kievarintien katualueeseen laadukkaasti. Pysäköinti ratkaistaan osana tehostuvaa korttelisuunnitelmaa. Sopimusalueella sijaitsee purettavia rakennuksia. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavamutoksen suunnittelutyön yhteydessä.

JM Suomi Oy:n kanssa on neuvoteltu oheinen kumppanuuskaavoitussopimus ja sopimus luovutettavista tonteista. Kunta vastaa sopimusalueen osalta asemakaavan laatimisesta aiheutuvista kustannuksista, ja JM Suomi Oy vastaa hankesuunnittelussa käyttämänsä konsultin kustannuksista. Kunta ohjaa ja johtaa suunnittelua.

Kunta sitoutuu myymään JM Suomi Oy:lle asemakaavan muutoksen mukaiset tontit asemakaavan saatua lainvoiman. Tontit myydään Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymällä, kaavan voimaantulohetkellä voimassaolevan vyöhykehinnaston mukaisella, asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen hinnalla.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen JM Suomi Oy:n kanssa, jolla sovitaan kumppanuuskaavoituksesta ja luovutettavista tonteista kiinteistöjen 858-401-1-770, 858-401-1-771, 858-401-1-514, 858-401-1-764 ja 858-401-1-142 alueilla
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.
- tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta välittömästi kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua keskustelun Antti Seppälä ehdotti Liisa Sorrin kannattamana asian jättämistä pöydälle. Lautakunta hyväksyi pöydällejätön yksimielisesti.

Päätös

Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Tiedoksi

asianosaiset, maankäyttö, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 92, 16.09.2020

Kunnanhallitus, § 349, 21.09.2020

Kuntakehityslautakunta, § 21, 10.03.2021

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 22, 30.03.2021

Ikäihmisten neuvosto, § 22, 26.04.2021

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 51, 18.05.2021

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 48, 20.05.2021

Kuntakehityslautakunta, § 104, 15.12.2021

§ 104

Jussilantie 13, kaava nro 3636, asemakaavan muutosehdotus

TUUDno-2020-2021

Kuntakehityslautakunta, 16.09.2020, § 92

Valmistelijat / lisätiedot:

Jenni Aalto

Kaava- ja kaavamuutoshakemusten käsittely

Jos maanomistaja tekee aloitteen kaavan muuttamisesta tai laatimisesta ja alueen kaavoittaminen koskee maanomistajan etua, oikeutta ja velvollisuutta sillä tavoin välittömästi, on hänellä oikeus saada kunnan viranomaisen ratkaisu aloitteeseensa. Asemakaavoja koskevat hakemukset käsitellään kuntakehityslautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Mikäli hakemuksesta tehdään myönteinen päätös, laaditaan hakijan ja kunnan välille kaavoituksen käynnistämissopimus kun hanke on todettu I-prioriteetin hankkeeksi eli ns. kärkihankkeeksi. Käynnistämissopimuksen hyväksymisen jälkeen kaavahanke käynnistyy.

Mikäli kuntakehityslautakunta ja kunnanhallitus tekevät kielteisen päätöksen kaavamuutoshankkeeseen, hakija voi tehdä päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jonka käsittelee kunnanhallitus. Tästä kunnanhallituksen oikaisuvaatimuksen käsittelypäätöksestä voi valittaa - maanomistajan aloitteeseen annettu kunnan viranomaisen ratkaisu kaavan muuttamisesta tai laatimisesta on valituskelpoinen ja siitä voidaan tehdä kunnallisvalitus (KHO 4.4.2003 t. 851). Myös kunnan päätös, jolla maanomistajan aloitteesta vireille tulleen kaavahankkeen valmistelu on keskeytetty, on valituskelpoinen ja tästäkin voidaan tehdä kunnallisvalitus (KHO 27.10.2009 t. 2628). Kunnanhallituksen päätöksestä tulee tehdä ensin oikaisuvaatimus. Sen sijaan kunnan omasta aloitteesta tehty päätös kaavan muuttamisesta on vain valmistelua eikä tästä päätöksestä voi valittaa (KHO 2003:16).

Hakemus

Maanomistaja hakee asemakaavamuutoksen laatimista kiinteistöilleen 858-401-5-319 osoitteeseen Jussilantie 13. Kiinteistö on pinta-alaltaan 4 500 m².

Kaavan laatimisen tarkoituksella hakija esittää: "Tuusulassa Hyrylässä sijaitsevan kiinteistön ALI-POSTI 858-401-5-319 voimassa olevan kaavan muuttaminen sellaiseen muotoon, että kiinteistölle voidaan rakentaa rivitalorakennuksia liitteenä olevan kaavamuutosehdotuksen mukaisesti."

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavoitustilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee asemakaava-alueella. Nykyinen Mikkolan alueen rakennuskaava nro 36, on vuodelta 1975. Kiinteistö on asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueelle (AO). Korttelialueella saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Kiinteistön keskellä olevalle rakennusalalle on osoitettu 500 kerrosalaneliometriä rakennusoikeutta.

Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavassa kiinteistö sijaitsee alueella, jolle ei ole osoitettu käyttötarkoitusta. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Hyrylän laajentumissuuntien osayleiskaavan 9.4.2001. Kaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueet, virkistysalueet, suojelualueet, erityisalueet ja vesialueet sekä tieverkko. Osayleiskaava on tieverkon osalta oikeusvaikutukseton. Osayleiskaava koskee niitä alueita, joilla on käyttötarkoituksmerkintä tai muu alueen käyttöä ohjaava merkintä.

Kunnassa on vireillä yleiskaavan laadinta. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotuksessa tiiviille pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP).

Hakemuksen kohde sijoittuu Uudenmaan maakuntakaavassa tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle.

Kaavamuutos hanke ei ole valtuuston hyväksymässä kaavoitussuunnitelmassa vuosille 2020–2024.

Ehdotus

Esittelijä: Henna Lindström, yleiskaavasuunnittelija

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että

- Hanke lisätä kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena
- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun, kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty ja on neuvoteltu lähialueen maanomistajien kanssa ko. alueiden sisällyttämisestä samaan kaavamuutokseen.
- Asemakaavasta peritään voimassa olevan palveluhinnaston mukainen maksu. Maksun suuruusluokka tarkistetaan käynnistämissopimuksen yhteydessä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 21.09.2020, § 349

Valmistelijat / lisätiedot:
Jenni Aalto

Liitteet

1 Kaavamuutoshakemuksen karttaliite, Khall 21.9.2020

Ehdotus

Esittelijä: Arto Lindberg, valtuuston puheenjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunnanhallitus päättää, että

- hanke lisätään kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena
- Tuusulan kunta käynnistää kaavamuutoksen valmistelun, kun kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty ja on neuvoteltu lähialueen maanomistajien kanssa ko. alueiden sisällyttämisestä samaan kaavamuutokseen
- asemakaavasta peritään voimassa olevan palveluhinnaston mukainen maksu. Maksun suuruusluokka tarkistetaan käynnistämissopimuksen yhteydessä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 10.03.2021, § 21

Valmistelijat / lisätiedot:

Vilma Karjalainen
vilma.karjalainen@tuusula.fi
kaavasuunnittelija

Liitteet

- 1 3636_liite_tontinkäyttösuunnitelma_KKL_10.3.2021
- 2 3636_OAS_KKL_10.3.2021

Asiaselostus

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talourakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä asetetaan nähtäville viitesuunnitelmaluonnos.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- asettaa Jussilantien 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelmaluonnoksen julkisesti nähtäville MRA 30§:n mukaisesti mielipiteiden esittämistä varten.

Asiantuntijana kokouksessa konsultti Maarit Suomenkorpi, Tengbom ja Vilma Karjalainen

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 30.03.2021, § 22

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen, Heidi Hagman

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi, heidi.hagman@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori, kehittämisspällikkö

Liitteet

1 Lausuntopyyntö, Jussilantie, OAS kaava nro 3636, ikne 26.4.2021

2 Jussilantie 13, viitesuunnitelmaluonnos hytelk 30.3.2021

3 Jussilantie 13, OAS kaava nro 3636, hytelk 30.3.2021

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntönsä 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO- tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talouksrakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- keskustella lausunnon antamisesta Jussilantie13 osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausunto laaditaan käydyn keskustelun pohjalta.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- antaa seuraavan lausunnon

Jussilantie 13, asemakaavan muutos nro 3636, OAS, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Jussilantie 13 kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta ei vastusta rivitaloasuntojen rakentamista. Lautakunta esittää, että ainakin osa alueelle tulevasta rivitalorakentamisesta olisi 1-kerroksista ja rakentamisessa otettaisiin koko alueella esteettömyys huomioon. Hyte-lautakunta perustelee esitystään sillä, että yksitasoiset asunnot, joissa myös varasto- ja muut aputilat ovat esteettöminä samassa tasossa, mahdollistavat rivitaloasumisen myös esimerkiksi ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille.

Ikäihmisten neuvosto, 26.04.2021, § 22

Valmistelijat / lisätiedot:
Marjo-Kaisa Konttinen
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

- 1 Jussilantie 13, OAS kaava nro 3636, ikne 26.4.2021
- 2 Jussilantie 13, viitesuunnitelmaluonnos ikne 26.4.2021
- 3 Lausuntopyyntö, Jussilantie, OAS kaava nro 3636, ikne 26.4.2021

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntössään 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 ikäihmisten neuvoston lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 26.4.2021.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO- tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjiillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talouksrakennuksia. Alue

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena. Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Jussilantie 13, asemakaavan muutos nro 3636, OAS, Ikäihmisten neuvoston lausunto

Jussilantie 13 kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Ikäihmisten neuvosto ei vastusta rivitaloasuntojen rakentamista. Neuvosto esittää, että ainakin osa alueelle tulevasta rivitalorakentamisesta olisi 1-kerroksista ja rakentamisessa otettaisiin koko alueella esteettömyys huomioon. Ikäihmisten neuvosto perustelee esitystään sillä, että yksitasoiset asunnot, joissa myös varasto- ja muut aputilat ovat esteettöminä samassa tasossa, mahdollistavat rivitaloasumisen myös esimerkiksi ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille.

Ehdotus

Esittelijä: Marjo-Kaisa Konttinen, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Ikäihmisten neuvosto päättää

- hyväksyä asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti

- antaa asiaselostuksen mukaisen lausunnon.
-

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 18.05.2021, § 51

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Risto Kanerva, Ulla Kinnunen

virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi

kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja

Liitteet

1 Jussilantie 13, OAS kaava nro 3636, ksltk 18.5.2021

2 Jussilantie 13, viitesuunnitelmaluonnos, ksltk 18.5.2021

3 Lausuntopyyntö, Jussilantie, OAS kaava nro 3636, ksltk 18.5.2021

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntössään 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 kasvatus- ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sivistyslautakunnan lausuntoa. Lausunnon jättämiseen on saatu lisäaikaa 24.5.2021 asti.

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO- tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talourakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Lautakunta toteaa, että suunnitelmassa tontti on verrattain tiiviisti rakennettu ja tulee varmistaa, että suunnitelma soveltuu vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön.

Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Esitetty kaavamuutos poikkeaa tästä melkoisesti ja aiheuttaa painetta alueen maankäytön tiivistämiselle myös muilla tonteilla.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavasta nro 3636 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 20.05.2021, § 48

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.

kanerva@tuusula.fi

kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Liitteet

- 1 Jussilantie 13, OAS kaava nro 3636, kvltk 20.5.2021
- 2 Jussilantie 13, viitesuunnitelmaluonnos, kvltk 20.5.2021
- 3 Lausuntopyyntö, Jussilantie, OAS kaava nro 3636, kvltk 20.5.2021

Perustelut

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntopyyntössään 10.3.2021 Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaava nro 3636 kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoa. Lausunnon jättämiseen on saatu lisääaikaa 24.5.2021 asti..

Tiivistelmä

Kaavatyön tavoitteena on laatia asemakaavan muutos Tuusulan Mikkolassa sijaitsevalle kiinteistölle 858-401-5-319. Kaavamuutos koskee osin myös kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle, kaavamuutoksen kohteena olevalle AO- tontille. Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle rivitalorakentamista.

Asemakaavan muutosalue on erillispientalotontti (AO), jolla sijaitsee tyhjillään oleva omakotitalorakennus vuodelta 1957 sekä vähäisiä varasto/talouksrakennuksia. Alue sijaitsee Hyrylän keskustan länsipuolella ja rajautuu pientaloalueeseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan rivitalojen rakentaminen tontille. Kiinteistöllä sijaitseva Ali-Postin talo on Tuusulan Kulttuurimaisema- ja rakennuskantaselvityksessä luokiteltu II-luokan kohteeksi rakennettua kulttuurialuetta täydentävänä rakennuksena.

Kaava-alue on yksityisen omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto

Lautakunta toteaa, että suunnitelmassa tontti on verrattain tiiviisti rakennettu ja tulee varmistaa, että suunnitelma soveltuu vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön.

Alueella on voimassa Mikkolan alueen rakennuskaava asemakaava vuodelta 1976. Voimassa olevassa rakennuskaavassa tontti on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Esitetty kaavamuutos poikkeaa tästä melkoisesti ja aiheuttaa painetta alueen maankäytön tiivistämiselle myös muilla tonteilla.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Jussilantie 13 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavasta nro 3636 asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valmistelija / lisätiedot:
Petteri Erling
petteri.erling@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

- 1 Alueen sijainti, KKL 15.12.2021
 - 2 E Jussilantie 13 AK 297x840, KKL 15.12.2021
 - 3 E Jussilantie 13 AK_selostus, KKL 15.12.2021
 - 4 E Jussilantie 13 Liitekooste, KKL 15.12.2021
 - 5 E Jussilantie_13_Liite-Asbesti-ja_haitta-
ainekartoitus_sekä_kuntotutkimus_Raksystems, KKL 15.12.2021
- Verkkojulkisuus rajoitettu

Sijainti

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskustan eteläpuolella Mikkolassa katuosoitteessa Jussilantie 13 sijaitsevaa pientalokiinteistöä 858-401-5-319 sekä osin myös naapuruston kiinteistöjä 858-401-5-347 ja 858-410-5-359, jotka ulottuvat vähäiseltä osin kaavamuutoksen kohteena olevalle AO-korttelialueelle.

Maanomistusolot ja aloite

Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa. Kunta omistaa vähäisesti kaavan pientalotonttia katualueen tuntumassa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan aloitteesta.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset rivitalojen rakentamiselle.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaavan ja yleiskaava 2040 ehdotuksen II sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

Kaavaratkaisu ja mitoitus

Lainvoimaisen vuoden 1976 asemakaavan omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Se mahdollistaa rivi- ja paritalojen toteuttamisen. Suunnittelualue on noin 0,5 hehtaaria. Kaavaratkaisun pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala on 1200 k-m². Lisärakennusoikeutta varastoille ja yhteistiloille on 120 k-m². Voimassa olevan kaavan rakennusoikeus on 500 k-m², joten tontin kerrosala kasvaa 700 k m². Kaavan viitesuunnitelman perusteella on edellytykset noin 17 uuden asunnon rakentamiselle, joten asukasmäärän lisäyksen voi arvioida olevan noin 24 - 40 henkilöä. Kaava-alueella on sitova tonttijako. Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivuista ja kattomuodosta. Tontti sijaitsee Lahela-nimisellä vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (tunnus: 0185807).

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia.

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutokset luonnosvaiheen jälkeen

Kaavaehdotuksen karttaan ja määräyksiin on tehty luonnosvaiheen jälkeen vähäisiä teknisiä tarkennuksia.

Kaavaratkaisun vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa niin, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, jotka tiivistävät paikallisesti yhdyskuntarakennetta palveluiden ja liikkumisen kannalta hyvässä sijainnissa Tuusulassa. Hankkeen toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan omakotitalorakennuksen purkamista. Olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavaa ja ekologisesti kestävä. Alue on jo nykyisellään eri vuosikymmeninä rakennettua ympäristöä. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin ympäristössä on muun muassa rivitalorakentamista, jonka tonttitehokkuus vaihtelee $e=0,2 - 0,29$ välillä. Kaavamuutoksessa esitetty tonttitehokkuus on noin $e=0,29$, mikä vastaa rakentamisen tehokkuutta ympäristössä. Alueen kaupunkikuva muuttuu paikallisesti hieman uudisrakentamisen myötä uutena ajallisena kerrostumana ja katunäkymä hieman muuttuu paikallisesti. Pientalorakentamisen ympäristönsä liittymistä varmistetaan muun muassa kaavamääräyksillä julkisivu- ja kattomateriaaleista sekä kattomuodosta. Liikenne rivitalotontille on vähäistä, tavanomaista asumiseen liittyvää ajoa. Asemakaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen, koska alueella on kunnallistekninen verkosto. Asukasmäärän lisäksi lisää hieman kunnallisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää.

Kaavan aikaisempi käsittely

Kaavahanke pohjaa kunnanhallituksen päätökseen 21.9.2020 § 349 lisätä hanke kaavoitussuunnitelmaan II-prioriteetin hankkeena.

Kaavoitustyö on kuulutettu vireille 24.3.2021.

Kuntakehityslautakunta päätti 10.3.2021 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelmaluonnoksen nähtäville (MRL 30 §) ajalle 25.3. – 28.4.2021 mielipiteiden esittämistä varten.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saapui 6 kpl. Mielipiteet kohdistuivat pääosin esitettyyn rivitalorakentamiseen. Asuinalue tulisi rakentaa väljemmin ja huomioida puusto ja istutukset kadun varressa sekä näköesteenä tontin rajalla. Lisäksi mielipiteissä kehoitettiin huomioimaan alueen sijoittuminen Jussilan ja Mikkolan rakennetulle kulttuurialueelle ja Hyrylän taajaman kulttuurimaisema-alueeseen. Mielipiteisiin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Lausuntoja saatiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta 8 kpl. Lausunnoissa kommentoitiin suunnitelman olevan verrattain tiiviisti rakennettu ja kehoitettiin huomioimaan suunnitelman soveltuvuus vanhaan kylärakenteeseen ja Mikkolan asuinalueen ympäristöön. Lisäksi tulisi ottaa huomioon esteettömyys ja asuntojen soveltuvuus myös ikääntyneille ja liikuntarajoitteisille. Museovirasto ilmoitti Keski-Uudenmaan maakuntamuseon antavan asiasta lausunnon. HSL ei antanut

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntohin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa laaditun Jussilantie 13 asemakaavamuutoksen nro 3636 sekä laaditut vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja viitesuunnitelmaluonnoksesta saatuihin kannanottoihin ja melipiteisiin
- asettaa Jussilantie 13 asemakaavamuutoksen nro 3636 ehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta, § 157, 29.11.2017

Kuntakehityslautakunta, § 4, 17.01.2018

Kunnanhallitus, § 63, 26.02.2018

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, § 5, 15.03.2018

Kuntakehityslautakunta, § 105, 15.12.2021

§ 105

Hyrylän keskuksen yleissuunnitelma, ehdotus

TUUDno-2017-1168

Kuntakehityslautakunta, 29.11.2017, § 157

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen

Yleissuunnitelman status ja tarkoitus

Yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma on yleispiirteinen ja suunnittelua on tarkoitus jatkaa asemakaavahankkeiden ja yleisten alueiden suunnitelmien myötä kohti toteutusta. Yleissuunnitelmaa ei siten tule lukea yksityiskohdiltaan valmiina. Suunnitelman tarkoituksena on tarkastaa, että tähän mennessä laaditut suunnitelmat toimivat kokonaisuutena, herättää keskustelua keskustan kehittämisestä ja asettaa keskustan kehittämisen osalta tavoitteet mm. hankkeiden ja asemakaavojen suunnittelua varten.

Yleissuunnitelman myötä voidaan päättää esim. seuraavista keskustan kehittämisen linjauksista:

- jos kunnantalo puretaan ja korvaavat tilat sijoitetaan keskustaan, mihin ne suunnitellaan?
- miten liikerakentaminen sijoittuu keskustan alueella?
- miten ydinkeskustan liikenneverkko halutaan järjestää?
- mihin linja-autoterminaali sijoitetaan?
- miten pysäköinti toteutetaan?
- miten Tuusulanväylän estevaikutusta vähennetään?
- minkälaisia julkisia aukioita ja puistoja halutaan?
- kuinka tehokkaita asuinkerrostalokortteleita halutaan?
- minkälaista arkkitehtuuria tavoitellaan?

Em. kysymyksistä useat ovat yhteydessä toisiinsa. Yksi ratkaisu yksittäisessä asiassa johtaa ratkaisuihin muiden osalta. On suositeltavaa lähestyä dilemmaa ratkaisemalla ensin merkittävimmät tekijät: kunnantalon sijainti, liikerakentaminen ja pysäköinti.

Kunnantalon toimintojen uudelleensijoittaminen

Tässä kunnantalo-termiä kuvaamaan nykyisen kunnantalon toimintojen uutta sijaintia. Sikäli kun nämä toiminnot halutaan keskustaan, on tavoiteltavaa saada samaan kortteliin muitakin palvelu- sekä liiketiloja. Hankkeeseen kannattaa liittää myös asuinrakentamista, mikäli se riittävän viihtyisästi ja teknisesti voidaan järjestää. Termi kunnantalo ei tässä tarkoita vain kunnantalon toimintoja vaan pitää sisällään samalle tontille sijoitettavia muitakin toimintoja.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kunnantalon sijaintivaihtoehtoista on kerrottu liitteenä olevan yleissuunnitelman sivulla 16, sijaintikartta on sivulla 17. Yleissuunnitelmassa esitettyjen vertailutekijöiden lisäksi kannattaa ottaa huomioon muitakin, mm. seuranvanlaisia seikkoja.

Kunnantalon sijaintiin liittyviä taloudellisia vaikutuksia

Kummassakin yleissuunnitelman myötä alustavasti tutkitussa uuden kunnantalon sijaintivaihtoehdossa säästetään nykyisen kunnantalon saneeraus- ja saneerustaloudet, n. 13,6 M€. Samaten kummassakin sijaintivaihtoehdossa nykyisen kunnantalon kortteli voitaneen muuttaa tehokkaaksi asuinkortteliksi, jolloin kunta saa tontinmyyntituloja. Olevan kunnantalon purkamiskuluiksi on arvioitu n. 0,7 M€. Sen sijaan, sijaintiriippuvaisia tekijöitä on arvioitu seuraavasti:

Ve 1 - Rykmentin keskustakortteli

Yhdyskuntatekniikka

Kunnallistekniikan kulut eli Rykmentin puistotien rakentamiskulut, tämän korttelin osalta on arvioitu samalla kustannustasolla kuin Puustellinmetsän alueella olevan samaa luokkaa olevan kadun eli n. 2170 €/m. Osuus on n. 200 metriä, jolloin kustannuksia syntyy n. 0,4 M€. Voi kuitenkin sanoa, että sekä nämä tekniikan kulut ja korvaavien uimahallin autopaikkojen toteuttamiskuluja ei voi tule laskea tämän vaihtoehdoisen sijaintipaikan kuluiksi, koska Rykmentin puistotien rakentaminen on tarpeen uusista kunnantalon tiloista huolimatta - kortteli oletettavasti toteutuu kaavan osoittamalla tavalla riippumatta sijaitseeko kunnantalo sen alueella.

Korvaavat tilat

Sijaintivaihtoehtoon ei sisälly purkamiskuluja tai muiden toimintojen tilojen korvaamista.

Tontin arvo

Viimeisimmän Newsecin arvion mukaan C-1-korttelin rakennusoikeuden arvo on 310 €/kem². Kunta omistaa osan korttelista. Maanhankintakustannusten arvion epävarmuutta lisää se, ettei tiedossa ole tarvittavan tontin pinta-alaa. Arvioidaan, että mahdollisesta tontista kunta omistaa jo n. 20 %. C-1 -tontin tehokkuus on $e=2,0$. Jos kunnantalon hanke on suuruudeltaan n. 5000 kem², rakennusoikeuden arvo olisi n. 1,5 M€, josta kunnan osuudeksi voidaan arvioida olevan n. 0,3 M€. Hankintahinta olisi tuolloin noin 1,2 M€. Tontin koko olisi tällöin vain 2500 m², mikä ei riitä autopaikkojen toteuttamiseksi yhdessä kellaritasossa, mikä toisaalta on välttämätöntä, koska alueen pohjavesipinta on melko lähellä maanpintaa. Suositeltavaa olisikin joko varata hanketta varten suurempi tontti tai toteuttaa rakenteellinen pysäköinti jonkin toisen hankkeen yhteydessä, jolloin vuorottaispysäköinnin myötä saadaan kustannuksia entisestään alennettua.

Kunta on Senaatin kanssa solmitussa maankäyttösopimuksessa sopinut alueen maanmyyntitulojen jakautumisesta. Sopimuksen perusteella voi sanoa, että kunta saa rakennusoikeuden puoleen hintaan, kun sovitut hyvityskorvaukset (4 x 0,85 M€) on maksettu, jolloin hankintahinta olisi em. arvion mukaan n. 0,6 M€. Toisaalta voi sanoa, että tällöin jokin muu tähän kortteliin toteutuva hanke ei toteudu, eikä kunta saa yhtä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

suurta summaa tontinmyyntituloina. Tällöin tosin samalla periaatteella voi sanoa, että tämä korvautuva hanke voi toteutua jossakin muualla esim. kunnan omistamalla alueella ja kunta voi tuolloin saada 100 % ko. tontin maanmyyntituloista.

Ve 2 - nykyisen kirjaston alue

Korvaavat tilat

Uusien kirjastorakennuksessa olevien tilojen rakentamiskustannukset, jos ne toteutetaan tehokkaammin siten, että tarvitaan vain esim. 75 % nykyisestä pinta-alasta, ovat 9-10 M€.

Laskennan perusteena käytetyt tiedot:

- Laajuus 3581 kem², nykyinen rakennus 4775 kem² ml. kellari (muutettu 4636 hum²:sta 1,03 kertoimella).
- Nykyisen kirjastorakennuksen korvaavien tilojen kustannusten on tässä vaiheessa arvioitu olevan 2500-2800 €/kem² erillisessä hankkeessa. Arvio on varsin karkea ja tehty vuoden 2017 kustannustasossa. Tulee huomata, että mitä laajempi hanke on, sitä matalammat hankintahinnat ovat lähtökohtaisesti. Esim. tavoitteelliseksi kustannustasoksi Monion hankkeessa kirjaston tilojen osalta olisi 2000-2200 €/kem². Monion tontille on varattu laajennusvaraus, jota voisi käyttää kirjaston uudistiloihin ja on tuolloin arvioitu olevan n. 2500 brm², jolloin kirjastosiiven kustannusvaikutus Monioon tavoitehintaan olisi n. 5,0 - 5,5 M€.

Nykyisen kirjaston purkaminen kustantane n. 0,6 M€ (n. 120 €/kem² ja 4775 kem²).

Yhdyskuntatekniikka

Linja-autoaseman siirtäminen Rykmentin puistotien varteen tuottaa kustannuksia, mutta näitä välttämättä täydy lukea tämän sijaintivaihtoehdon kuluiksi, josko linja-autoasema siirretään suunnitellusti muutoinkin. Siinä mielessä yhdyskuntatekniikan kulut ovat samaa luokkaa kuin toisessa vaihtoehdossa – kummankin sijainti

Tontin arvo

Sijainti ei tuota maanhankintakustannuksia, koska alue on kunnan omistuksessa. Toisaalta voi arvioida, että valittaessa tämä sijainti kunta menettää ko. tontin uudistamisen myötä mahdollisia keskustakorttelin tontinmyyntituloja esim. n. 3 M€ (jos 6000 m² tontti, e=1,7 ja arvo 300 €/kem²), jos oleva kirjasto purettaisiin ja alue asemakaavoitettaisiin tehokkaaksi asuinkerrostalokortteliksi.

Kummankin vaihtoehdot pysäköintiratkaisun kustannusvaikutuksista

Sijaintivaihtoehtojen autopaikkojen rakentamiskustannukset ovat samanlaiset. Kummassakin vaihtoehdossa pysäköinti tulee toteuttaa rakenteellisena. Riippuen ratkaisusta autopaikkojen kustannukset vaihtelevat n. 20 000 – 25 000 €/ap hintatasossa. Samaten, riippuen vuorottaispysäköinnin järjestämismahdollisuudesta, autopaikkojen toteuttamistarve voi suuresti vaihdella. Jos oletetaan YIT:n hankkeessa esitetyn ratkaisun olevan hyväksyttävissä ja autopaikkoja tarvitaan 175 ap, hankintahinta olisi – ilman tehokkaampaa vuorottaispysäköintiä puhtaasti kunnalle jyvitettyä 3,5-4,4 M€.

Kunnantalon pysäköinti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kummassakin sijaintivaihtoehdossa pysäköintiratkaisu on rakenteellinen ja kummankin vaihtoehdon osalta voidaan käyttää vuorottaispysäköintiä keventääksemme autopaikkojen kustannusvaikutuksia, koska kummankin läheisyyteen voidaan toteuttaa asuinrakentamista.

Ve1:ssa kortteli on niin suuri, että kunnantalon ja oheistoimintojen käyttöön ei tarvittaisi kuin osa korttelista. Ve2:ssa nykyisen kirjaston korttelin ja linja-autoaseman korttelialueen muuttaminen keskustakortteliksi mm. kunnantalon rakentamista varten tuottanee n. 6000-7000 m² suuruisen tontin. Oletuksena on, että Autoasemankadun osalta ei tehdä muutosta, jotta viereisten Auratumin ja Keskon liikerakennusten toiminta voi kehittyä häiriöttä.

Jos hanke toteutettaisiin kummassakin vaihtoehdossa yhtä tehokkaasti tontille ja yksi autopaikka rampeineen ja rakenteineen yms. vie kellaritasolla n. 30 m², jolloin mahtuu tontille yhdessä tasossa olevaan kellariin laskennallisesti 200-230 autopaikkaa. Yleensä kustannuksia karsittaessa vältetään suoraan rakennuksen rungon alle rakentamista. Jos näin toimitaan, autopaikkoja saadaan korttelialueelle mahtumaan huomattavasti vähemmän. YIT:n tekemässä alustavassa luonnoksessa on 124 ap kellarissa ja 51 ap nykyisen kirjaston ja vanhan ostoskeskuksen väliin suunnitellun aukion alla. Samankaltainen ratkaisu on mahdollinen myös ve1:n osalta. Nykyisen kunnantalon ympäristössä on n. 130 ap kunnantalon korttelin käytössä. Suunnitelmat vaativat vielä tarkentamista, mutta vaikuttaa siltä, että kellaritasolle suunniteltaessa autopaikat saadaan riittämään kunnantalon ja tämän oheen tulevien toimintojen käyttöön.

Pysäköintitalon rakentamista ei voi suositella näin keskeiselle ja näkyvälle paikalle. Tilapäisjärjestelynä voi lisäksi pitää pintapysäköintiä, jos se hankkeen vaiheistamisen kannalta on järkevää.

Kunnantalon sijaintiin liittyvä aikataulu

Ve1 on toteutettavissa hankkeen suunnittelun, maanhankinnan ja kunnallistekniikan rakentamisen jälkeen. Asemakaava on lainvoimainen. Kunnantalon toteuttaminen voisi alkaa aikaisintaan vuonna 2021.

Ve2 on aikataulun arvioimisen kannalta ongelmallisempi. Ve2 edellyttää asemakaavamuutosta. Asemakaavamuutoksen laatiminen kestää vähintään vuoden, todennäköisesti hieman pidempään kyseessä ollen monimutkainen hankekaava. Olisi suotavaa, että hankesuunnittelu etenisi samaan aikaan.

Suuremman hidasteen – tai jos tahtoa on, vain kuluerän – tuo olevien toimintojen siirtäminen muualle. Tästä ei ole linja-autoaseman uutta sijaintipaikkaa lukuun ottamatta vielä suunnitelmaa. Linja-autoasema voidaan siirtää Rykmentin puistotien varteen, mutta laadittu tällä hetkellä ei ole tiedossa milloin katu rakennettaisiin Tuusulanväylän ja Rykmentin puistotien liittymästä itään olevien uimahallin pysäköintipaikkojen kohdalla eli juuri siltä osuudelta, mihin linja-autoasema tulisi suunnitelman mukaan siirtää. Mikäli kunnantalo halutaan nykyisen kirjaston paikalle, tulee linja-autoaseman siirtoa varten toteuttaa myös korvaavat pysäköintipaikat uimahallille.

Jos nämä pysäköintipaikat toteutetaan vuonna 2020 samalla purkaen olevan kirjaston, voidaan uutta kunnantalon korttelia päästä rakentamaan aikaisintaan vuonna 2021.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Saavutettavuus

Keuyen liikenteen osalta ve2 on paremmin tällä hetkellä saavutettavissa, mutta vaihtoehtojen osalta tilanne tasoittuu, kun Tuusulanväylän itäpuolen alue toteutuu. Kummankin vaihtoehdon sekä myös Monion osalta on toivottavaa, että Tuusulanväylän alikulku saadaan uusittua seuraavien muutaman vuoden aikana. Keskustan kehittyessä kummassakin vaihtoehdossa mahdollinen tontti rajoittuu keuyen liikenteen laadukkaisiin aukioihin.

Monion ja kunnantalon tilojen yhteiskäyttö on mahdollista kummassakin sijaintivaihtoehdossa. Eroavaisuutena voi pitää sitä, että liikkuminen näiden kahden rakennuksen välillä aktivoi hieman eri osaa samaisesta kävelykeskustasta.

Ajoneuvoliikenteen osalta ei ole merkittävää eroa saavutettavuuden osalta.

Muita kunnantalon sijainnin harkinnassa huomioon otettavia seikkoja

- Muita kuin keskustan sijaintivaihtoehtoja ei ole selvitetty. Saavutettavuuden ja tilojen käyttöasteen korkeana pitämisen vuoksi keskusta on suositeltava vaihtoehto, mutta kustannussyistä olisi suotavaa tarkastella vielä muita vaihtoehtoja. Lisäksi tulisi edistää kunnantalon toiminnallisuuden suunnittelua siten, että tiedetään minkälainen kunnantalon palvelumalli asiakkaille on ja voidaanko asiakaspalvelun ja muun henkilökunnan erilleen sijoittamalla syntyviä ongelmia ratkaista.
- YIT:n rakentamishankkeen osalta on käyty keskustelua vuorottaispysäköintimahdollisuuden toteuttamisesta, mikäli valitaan kunnantalon sijainniksi ve2. Hankkeen osalta ei välttämättä voida edetä, ennen sijaintikysymyksen ratkeamista.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittamiseksi valitaan hankesuunnittelua varten ensisijaisesti yleissuunnitelman ve 2 (nykyisen kirjaston ja linja-autoaseman alue) ja toissijaisesti ve 1 (uimahallin itäpuolinen keskustakortteli), johon hanketta suunnitellaan, mikäli ensisijaisen sijainnin osalta ilmenee ylittämättömiä ongelmia.
2. Uimahallin itäpuoleiseen keskustakortteliin 5729 tavoitellaan liikekeskusta, joka voi kehittyä myös vaiheittain. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukioden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Liikenne
 1. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityöittöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi.
 2. Linja-autotermiinali suunnitellaan Rykmentipuiston keskus - asemakaavassa esitettyyn kohtaan Rykmentin puistotien varteen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

3. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanlaisessa tai pihakannen alle sijoituvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
4. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille.
5. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
4. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
5. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on pääasiassa V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
6. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- jättää asian pöydälle.

Petri Tuormala Ramboll Finland Oy:stä esitteli asiaa kokouksessa.

Kokous keskeytettiin tauon ajaksi klo 19.35 - 19.45.

Kuntakehityslautakunta, 17.01.2018, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittamiseksi selvitetään keskustan osalta yleissuunnitelmassa esitetyt ve 1 (uimahallin itäpuolinen keskustakortteli) ja ve 2 (nykyisen kirjaston ja linja-autoaseman alue) sijaintien soveltuvuutta, minkä jälkeen tehdään päätös purettavan kunnantalon toimintojen uudesta sijainnista.
2. Uimahallin itäpuoleiseen keskustakortteliin 5729 tavoitellaan liikekeskusta, joka voi kehittyä myös vaiheittain. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityöittöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi.
4. Linja-autotermiinaali suunnitellaan Rykmentipuiston keskus -asemakaavassa esitettyyn kohtaan Rykmentin puistotien varteen.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoituvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille.
7. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.
9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on pääasiassa V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Puheenjohtajan avattua asiasta keskustelun Liisa Sorri Margita Winqvistin kannattamana teki seuraavan palautusesityksen:

"Kuntakehityslautakunta päättää palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteluun ja antaa seuraavat valmisteluohjeet.

1. Esitettyjen kahden vaihtoehdon lisäksi on selvitettävä vaihtoehdot

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- a. Tuusulanväylän länsipuolella, jossa kunnantalon toimintoja selvitetään yleissuunnitelman mukaisesti tyhjän S-marketin ja K-Hyrrän yhteyteen suunniteltuun laajennukseen tai Hyrylän vanhan ostoskeskuksen sijaan tulevaan kokonaisuuteen (YIT-varaus nyt) hybridiratkaisuna
 - b. Mahdollinen sijoittaminen kuntakeskuksen ulkopuolelle esim Tuuskoto, Amer tms
2. Liikekeskus sijoittuu ensisijaisesti Tuusulanväylän länsipuolelle, ei kortteliin 5729.
 3. Linja-autotermiinaali/liikenteen solmukohta suunnitellaan tulevan liikekeskuksen yhteyteen, jolloin pysäköinti, palvelut ja mahdollinen asuminen on samassa pisteessä.
 4. Pysäköintiratkaisua kehitetään ensisijaisena tavoitteena aikaisempien suunnitelmien mukainen maanalainen rakenteellinen pysäköinti Hyrylätien ja Tuusulanväylän väliselle alueelle, jolloin on mahdollista yhdistää tämä jo olemassaoleviin 130 ap (Auratum S-Market) ja K-Hyrrä 130 ap.
 5. Hyrylän yhteyttä Tuusulanjärven eteläosaan ja Tuusulanjoen laaksoon on korostettava ja tämä on tuotava ratkaisussa voimakkaammin esille.
 6. Tuusulanväylän estevaikutuksen vähentäminen on mahdollista alituksella tai ylitys- ja alitusratkaisulla."

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, oli asia ratkaistava äänestämällä.

Kuntakehityslautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysesityksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyä tässä kokouksessa, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Sorrin tekemää palautusesitystä, äänestävät "ei".

- jaa-äänien antoivat: Ulla Palomäki, Tiia Kaukolampi, Pasi Huuhtanen, Mika Mäki-Kuhna, Kirsi Viitanen, Vesa Lundberg, Jari Raita, Klaus Koivunen, Päivö Kuusisto, Lars Winqvist
- ei-äänien antoivat: Margita Winqvist, Liisa Sorri, Jari Anttalainen.

Puheenjohtaja totesi kuntakehityslautakunnan päättäneen äänin 10 - 3, käsitellä asian tässä kokouksessa.

Mika Mäki-Kuhna Pasi Huuhtasen kannattamana teki seuraavan muutosesityksen:

"Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa, että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nvouduu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylätiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosityöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyrylätie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

4.Linja-autotermiinaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.

5.Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.

6.Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.

7.Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.

8.Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9.Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10.Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kuntakehityslautakunta toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen mukaiseksi ja tuoda lautakunnalle päätöksentekoon.

Mika Mäki-Kuhnan muutosesitys hyväksyttiin.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa,

- että kunnanhallitus ja edelleen valtuusto hyväksyy Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden suunnittelun tavoitteiksi:
 1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nvouduu liikekeskusratkaisuun.
 2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyrylätiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

3.Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijanti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.

4.Linja-autotermiinaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.

5.Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.

6.Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.

7.Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.

8.Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9.Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10.Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kuntakehityslautakunta toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen mukaiseksi ja tuoda lautakunnalle päätöksentekoon.

Merkittiin, että Klaus Koivunen saapui kokoukseen klo 17.17, Jari Anttalainen klo 17.55 ja Kirsi Viitanen klo 17.59 tämän asian käsittelyn aikana.

Jari Anttalaisen varajäsen Toni Luode poistui kokouksesta klo 17.55.

Lautakunnan kokous keskeytettiin neuvottelutauon ajaksi klo 17.30-17.49.

Kunnanhallitus, 26.02.2018, § 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

kuntasuunnittelupäällikkö

Keskustan yleisuunnitteluun liittyy keskeisesti kaupallisten palveluiden sijoittumisen suunnittelu. Tarkoitus on, että Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun mennessä. Sen vuoksi on tässä vaiheessa tarkoituksenmukaista, että kunnanhallitus linjaa jatkosuunnittelua ja käsittelee asiaa ja valtuustolle tehtävää ehdotusta kokonaisuudesta vielä siinä vaiheessa, kun liikekeskusvaihtoehdot on selvitetty ja niistä on ehdotukset.

Ehdotus

Esittelijä: Harri Lipasti, hallintojohtaja

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän keskustan tulevien asemakaavojen ja hankkeiden jatkosuunnittelun tavoitteiksi:
 1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
 2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukioiden ja Hyrylääntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
 3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyrylääntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijanti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
 4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskukseen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
 5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
 6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
 7. Rykmentin aukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.
 8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukioiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.
10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa.

Kunnanhallitus toteaa myös, että liitteenä oleva Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tulee päivittää tämän päätöksen ja edellä todetun jatkovalmistelun mukaiseksi ja tuoda kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle päätöksentekoon.

Puheenjohtajan avattua asiassa keskustelun Jussi Salonen Veikko Seunan kannattamana esitti seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen:

"Tuusulan kunnanvaltuusto on 11.12.2017 §217 Talousarvio 2018 yhteydessä päättänyt, että Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja).

Pysäköintiratkaisu liittyy ratkaisevasti liikekeskusvaihtoehtojen tutkimiseen ja asukas-, asiointi- ja liityntäpysäköintiin, keskustan vetovoiman kasvattamiseen. Liikekeskusvaihtoehtojen tutkimisen ja liitteenä olevan Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä on selvitettävä myös keskustan maanalaisen pysäköinnin riittävyys, pysäköintitalon tarve ja arvio näiden taloudesta sekä rooli keskustan hankkeiden liikkeelle saamisessa."

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja totesi, että asia on ratkaistava äänestämällä. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Salosen tekemää muutosesitystä, äänestävät "ei". Suoritettussa äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Huusko, Mäensivu, Mäki-Kuhna, Mattila, Peltonen, Salmi, Sipiläinen, Tamminen ja Lindberg) ja 4 ei-ääntä (Friman, Seuna, Rosenqvist ja Salonen).

Puheenjohtaja totesi pohjaehdotuksen tulleen kunnanhallituksen päätökseksi äänin 9-4.

Päätös

Pohjaehdotus hyväksyttiin.

Jussi Salonen ilmoitti päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteen:

"Jätän eriävän mielipiteen tässä asiassa, kun Tuusulan kunnanhallitus ei äänestyksen 9-4 jälkeen päättänyt lisätä tätä ehdotustani päätökseen:

Tuusulan kunnanvaltuusto on 11.12.2017 §217 Talousarvio 2018 yhteydessä päättänyt, että "Hyrylän keskustan asemakaavoihin pyritään sisällyttämään kaikille tonteille maanalainen pysäköintitila. Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja).

Pysäköintiratkaisu liittyy ratkaisevasti liikekeskusvaihtoehtojen tutkimiseen ja asukas-, asiointi- ja liityntäpysäköintiin, keskustan vetovoiman kasvattamiseen. Liikekeskusvaihtoehtojen tutkimisen ja liitteenä olevan Hyrylän keskustan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä on selvitettävä myös keskustan maanalaisen pysäköinnin riittävyys, pysäköintitalon tarve ja arvio näiden taloudesta sekä rooli keskustan hankkeiden liikkeelle saamisessa.

Perusteluja:

Pykälän käsittelyn yhteydessä pormestari totesi, että käsittely oleva pykälä on ns välipäätös jatkon valmisteluohjeineen Hyrylän keskustan yleissuunnitelman käsittelyssä ja että esittämäni kaltainen tarkastelu tehdään tämän asian jatkovalmistelussa. Kun päätösehdotuksessa ei ole tästä tarkastelusta kuitenkaan mitään mainintaa, maininta olisi pitänyt lisätä, jotta jatkovalmistelussa tarkastelu varmasti tehdään ja että tämä maininta hyvän hallintotavan mukaan myös kirjataan päätökseen.

Keskustan yleissuunnitelma pykälän päätösehdotuksessa kohdassa 2 todetaan: " Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuu 2018 loppuun." Pysäköintiratkaisu vaihtoehtoisine ratkaisuisineen ja laskelmineen on oleellinen osa tätä tutkimista ja päätöksentekoa.

Hyrylän keskustan pysäköintiratkaisu on yksi merkittävimmistä päätöksistä Hyrylän keskustan tulevaisuuden kannalta. Tämän ratkaisun jälkeen moni Hyrylän keskustan kehittämisen keskeinen osa ratkeaa. Pysäköinti, liikenteen solmukohta, kaupalliset, yksityiset sekä julkiset palvelut ja asuminen – näiden on kohdattava samassa pisteessä. Tämä on tulevaisuuden keskustan menestymisen edellytys – mahdollisimman paljon erilaista toimintaa mahdollisimman pienellä alueella. Näin saamme aikaan viihtyisää, virikkeellistä ja uutta luovaa ympäristöä.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman päivittämisen yhteydessä, rinnan Suutarintie asemakaavaehdotuksen valmistelun kanssa on selvitettävä perusteellisesti Tuusulan kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymän linjauksen " Vain mikäli maanalaiset p-paikat eivät riitä, rakennetaan paikoitustalo(ja)" ja tästä tuoreesta valtuuston päätöksestä nyt poikkeavan, esillä olevan Suutarintien pysäköintitalon ja vaihtoehtoisten pysäköintiratkaisujen toiminnalliset, pysäköintivolyymien, kaupunkikuvalliset ja taloudelliset vaikutukset.

Vain näin saadaan selville, onko Hyrylän keskustassa tarvetta tälle pysäköintitalolle vai olisiko esimerkiksi pykälän liitteenä olevan yleissuunnitelman tavoite pysäköintiratkaisusta Hyrylän vanhan ostoskeskuksen alueella, Tuusulanväylän ja Hyrylätien välissä järkevämpi. Kyseinen sijainti on vain noin 100 metrin päässä Suutarintielle suunnitellusta pysäköintitalosta. Tällaisessa sijainnissa yhdistyy kaupallisen keskuksen, liityntäpysäköinnin ja asiointipysäköinnin tarpeet säältä suojatussa ratkaisussa. Yhdistettynä tyhjän S-marketin ja K-Hyrrän maanalaispysäköintiin voidaan saada jopa 700-800 autopaikan maanalainen pysäköintikokonaisuus, joka mahdollistaa myös ympärivuotisen säältä suojatun kävelijöiden kulkuväylästä keskustassa.

Suutarintien pysäköintitalosta ei missään vaiheessa valmistelua ole esitetty pyynnöistä huolimatta taloudellisia eikä laajuuslaskelmia, joiden perusteella voidaan arvioida hankkeen järkevyyttä Tuusulan kunnan, kuntalaisten sekä myös alueella olevien muiden hankkeiden sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Kun laskelmia eri vaihtoehdoista ei ole, ei voida arvioida edes sitä, onko valtuuston päätöksen mukainen maanalainen pysäköintivaihtoehto riittämätön. Ilman

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

vaihtoehtolaskelmia on myös mahdotonta arvioida Tuusulan kunnan taloudellista asemaa, vastuita ja tuloja pysäköinnin eri vaihtoehdossa. Suutarintien pysäköintivaihtoehdossa Tuusulan kunta menettää maanmyyntituloja sekä vuotuisia kuntaveroja, kun kahden asuinkerrostalon (noin 7.000 m²) sijasta pysäköintitalo. Oma arvioni menetetyistä maanmyyntituloista on 2-2,5 miljoonaa euroa, vuotuisissa kuntaverossa 500-600.000 euroa.

Tällainen rinnan tehtävä selvitys ei ole monimutkainen, ei edes hankala tehdä eikä mitenkään hidasta mitään Hyrylän keskustan mitään hanketta, kun se on tehtävissä muutamissa viikoissa. Selvityksen yhteydessä voi hyvinkin tulla esiin ratkaisuja, joilla saamme Hyrylän keskustan kehittämisen vielä nopeammin liikkeelle, mahdollisen paljon kaivatun kaupallisen keskuksen ja pysäköinnin parantumisen myötä. Nyt esillä oleva Suutarintien p-talo-hankkeessa ei ole riittävästi arvioitu vaihtoehtoisia ratkaisuja pysäköinnin järjestämiseksi Hyrylän ydinkeskustan alueella, vaan tavoitteena näyttää olleen vain Suutarintien alueen kaavan edistäminen.

Esitetty Suutarintien pysäköintitalo esitetään sijoitettavaksi kunnantalon eteläpäähän, Hyrylän lähes parhaimmalle paikalle, Tuusulanjoen laakson puiston ääreen. Tässä sijainnissa massiivinen, nelikerroksinen rakennus estää kaikissa Hyrylän keskustan kehittämistöissä tärkeänä pidetyn ja edistettävän itä-länsisuuntaisen kävely /vihervyöhykkeen toteutumisen katkaistessaan yhteyden Tuusulanjoen laaksoon. Ehdotettu pysäköintitalo on huono kaupunkikuvallisestikin - suuri, korkea, leveä ja pitkä - tämän myöntää myös kuntasuunnittelupäällikkömmekin."

Asko Honkanen ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta, 15.03.2018, § 5

Valmistelijat / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Ehdotus

Valtuustoasiain valmistelutoimikunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Pia Sjöroos ja Marko Härkönen olivat asiantuntijoina kokouksessa.

Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 105

Valmistelija / lisätiedot:
Petteri Erling
petteri.erling@tuusula.fi
asemakaava-arkkitehti

Liitteet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

1 E Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 20211208, KKL 15.12.2021

Sijainti

Hyrylän keskustan yleissuunnitelman alue rajautuu keskeisten sisältöjen puolesta Hämeentiehen, Tuusulanväylään, Koskenmäentiehen ja Jokipuistoon. Lisäksi on esitetty tarkasteluja myös Tuusulanväylän itäpuolelta, eräiden liittyvien sisältöjen osalta Rykmentinpuiston alueella.

Tavoitteet ja lähtökohdat

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman, päättäen samalla, että se on jatkovalmisteltuna tuotava kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon. Hyrylän keskustan yleissuunnitelman 2021 keskeinen tavoite on ajantasaistaa kunnanhallituksen vaatimalla tavalla vuoden 2018 suunnitelma. Hyrylän keskustan yleissuunnitelma 2021 on määritteltävä tavoitteita tarkemmalle jatkosuunnittelulle, koota ja sovittaa yhteen kaikkia tiedossa olevia oleellisia suunnittelutavoitteita alueella, huomioiden hyväksytyt ja prosessissa olevat suunnitelmat kokonaisuuden osina, sisältäen vuonna 2018 asetettuja jatkosuunnittelutavoitteita. Yleissuunnitelman on tunnistettava myös selvitysten tarpeita mahdolliseen tarkempaan suunnitteluun jatkossa. Periaatteellisen yleistiedon on oltava havainnollista, hyödynnettävissä tarkemmissa jatkosuunnitteluissa..

Kunnanhallituksen vuoden 2018 tavoitteet olivat seuraavat:

1. Nykyisen kunnantalon ja tarpeen mukaan muiden kunnan toimintojen uudelleen sijoittaminen nivoutuu liikekeskusratkaisuun.
2. Hyrylän keskustassa tutkitaan kaikki liikekeskusvaihtoehdot ja ne tuodaan päätöksentekoon syyskuun 2018 loppuun. Ydinkeskusta-alueen asuinkerrostalokortteleihin edellytetään liikerakentamista ensimmäiseen kerrokseen erityisesti aukoiden ja Hyryläntiehen rajoittuvien rakennusten ensimmäisen kerroksen osalta.
3. Ydinkeskustan katuverkkoa kehitetään ulkosyöttöisenä kehänä (Tuusulanväylä, Koskenmäentie, Hyryläntie) jättäen ydinkeskustan pääosin jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi. Yleiskaavan hyväksymisen yhteydessä osoitetaan Lahelanorren sijainti ja sen liittyminen ydinkeskustaan.
4. Linja-autoterminaali suunnitellaan ensisijaisesti liikekeskuksen yhteyteen tai muuhun liikenteellisesti toimivaan paikkaan.
5. Pysäköintiratkaisua kehitetään tavoitteena toteuttaa kiireellisenä Suutaritien asemakaavahankkeessa esitetty pysäköintitalo. Keskustakortteleiden pysäköinti suunnitellaan rakenteellisena. Pysäköinnin kustannuksia pyritään minimoimaan silti pitäytyen maanalaisessa tai pihakannen alle sijoittuvissa pysäköintilaitoksissa mm. vuorottaispysäköintiratkaisulla. Toimivan vuorottaiskäytön edellytys on useampien kortteleiden yhteinen keskitetty pysäköintiratkaisu.
6. Tuusulanväylän estevaikutuksen minimoimiseksi ensimmäinen toimenpide on suunnitella ja toteuttaa korvaava, laadukas alikulku Tykkimiehenpolun ja Varuskunnanaukion välille. Ylitys on myös mahdollinen jos toteuttamiskelpoinen hanke löytyy.
7. Rykmentinaukiolta Tuusulanjokilaaksoon kehitetään jalankulun pääyhteys Esikunnanpuiston ja -polun kautta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

8. Pääasialliset liikunta-, leikki-, virkistys- ja oleskelualueet suunnitellaan jokipuistoon ja Varuskunnanaukiolle. Ydinkeskustan virkistysalueiden ja aukoiden suunnitelmat laaditaan ko. alueen viereisten kortteleiden asemakaavan muutosten suunnittelun yhteydessä. Aukioita vierustavien kortteleiden ensimmäisten kerrosten palvelutilojen ja julkisten tilojen tulee tukea toistensa toimintaa.

9. Ydinkeskustan alueella kerroslukutavoitteena on vähintään V-VI. Rakennusten tulee rajata katuja ja aukioita keskustamaisesti.

10. Arkkitehtuurin tulee olla modernia ja osoittaa yhteys Hyrylän historiaan. Puun ja tiilen tulee olla vahvasti esillä rakentamisessa. Yleissuunnitelman tavoitteena on vastata edellä asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi Hyrylän keskustan yleissuunnitelman tavoitteena on tunnistaa yleisiä tulevaisuuden kehitysten suuntia ja määritellä tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita alueella.

Yleissuunnitelma on valtakunnallisten alueidenkäytön, Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan, Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen II mukainen sekä Tuusulan kunnan strategian tavoitteiden mukainen.

Suunnitelmaratkaisu ja mitoitus

Yleistasoisena tarkasteluna Hyrylän keskustan yleissuunnitelma ei ole kaava eikä sillä ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelma 2021 perustuu osin selvitysten osalta pääosin vuonna 2018 hyväksytyyn yleissuunnitelmaan, alueella aiemmin hyväksytyihin asemakaavamuutoksiin ja niiden vuorovaikutukseen. Tavoitteena on myös vastata kunnanhallituksen 26.2.2018 asettamiin jatkovalmistelun tavoitteisiin.

Vuoden 2021 Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa, määrittelee ja varmistaa useiden kavasuunnitelmien yhteensopivuutta yleistasolla päätösten, eri vaiheissa olevien hankkeiden, vielä toteutumattomien mutta lainvoimaisten suunnitelmien sekä toteutuneen ympäristön kannalta keskustassa ja osin siihen liittyvillä alueilla. Asemakaavoista huomioidaan esimerkiksi palvelukeskuksen asemakaavaluonnos ja -ehdotus nro 3615, ydinkeskustan korttelin asemakaavamuutos nro 8067, Suutarintien asemakaavamuutos nro 3517, Monion asemakaavamuutos nro:t 3507, Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutos nro 3565 sekä Kirkonmäen asemakaavamuutos nro 3465.

Hyrylän keskustan yleissuunnitelma tunnistaa järjestelmätasolla tulevaisuuden kehitysten suuntia, määritellen alueen tarkempia jatkosuunnittelun tarpeita ja mahdollisuuksia elävyyden, viihtymisen, ajanvieton, liike-elämän, tapahtumien ja oleskelun kannalta. Vetovoimaa vahvistaa oleellisesti asuntojen täydennysrakentamisen sekä palveluiden sekä liike-elämän toimintojen lisäämisen ja yrittämisen mahdollisuuksien edistäminen. Uutta rakentamalla ja tiivistämällä saadaan lisää asukkaita ja elinkeinoelämän toimijoita sekä säilytetään ja lisätään palvelujen toimintaa ja yritysten kannattavuutta. Ajanvieton ja oleskelun kannalta rakentaminen ja jalankulkuympäristö, viheralueet, katualueet ja aukiot on suunniteltava viihtyisäksi, toimivaksi, saavutettavaksi, kiinnostavaksi ja sujuvasti liikuttavaksi, selkeästi hahmottuvaksi kokonaisuudeksi. Keinoina ovat kaunis ja laadukas rakennettu ympäristö, jossa virkistysmahdollisuudet, viheralueet, katuvihreä, tapahtumapaikat, kulttuuri ja historia liitetään yhteen houkuttelemaan ihmisiä keskukseen. Samalla kehitetään liikenteen järjestelmää ja liikkumisen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

mahdollisuuksia, jotta keskukseen on helppoa saapua ja liikkuminen on miellyttävää. Kehittämistavoitteet tiivistetään yleissuunnitelmassa periaatteiksi, jotka on koottu kolmeen periaatteelliseen teemakarttaan:

1. Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta,
2. Elävä, viihtyisä ja vihreä keskusta sekä
3. Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskusta.

Laadukas, toimiva ja täydentyvä keskusta on toteutettavissa kun suunnitellaan monipuolisten asuntojen ja palveluiden korkealaatuinen kokonaisuus, palveluita parantaen sekä edistetään yrittämisen ja liike-elämän mahdollisuuksia. Ryhdyttäessä valmistelemaan Hyrylän keskustassa asemakaavoja yleiskaava 2040 mukaisen maankäytön perusteella, on laadittava aluetta koskeva kunnallistekninen yleissuunnitelma sekä hulevesien hallinnan ja pohjavesien suojelun selvityksiin perustuvat yleisperiaatteet. Hyrylän keskustaan on lisättävä asuntoja sekä työnteon ja liike-elämän mahdollisuuksia, muodostaen edellytykset laadukkaammalle, toimivammalle kuntakeskukselle. Keskustan asuntojen omistus- ja hallintamuotojen on oltava monipuolisia sekä asuntojen kaiken kokoisia. Ikäihmisten asumista tukeville palveluja on myös tuotava keskustan kortteleihin. Rakennusten ja niiden lähiympäristöjen on tuettava yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia eristäytymistä torjuen ja luotava edellytykset arjen kohtaamisille. Asuntorakentamisen on sisällettävä asukkaiden yhteis- ja työtiloja erilaisiin tarkoituksiin, joilla voi tarvittaessa laajentaa tilapäisesti kotiaan ja sen toimintoja. Vähittäistavarakaupan sijaintien on perustuttava yleiskaava 2040 ehdotukseen ja sen selvityksiin, Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavamuutokseen nro 3615 sekä Rykmentinpuiston keskuksen asemakaavamuutokseen nro 3565. Kivijalka- ja pienliiketilojen sekä tuotekohtaisten päivittäistavaramyymälöiden, kahviloiden ja ravintoloiden ja muun yrittämisen sijoittumisen mahdollisuuksia keskustan kortteleissa on tutkittava tarkemman kaupallisen selvityksen avulla jatkosuunnitelmia varten.

Elävää, viihtyisää ja vihreää keskustaa edistetään, kun Hyrylän keskustan kortteleihin suunnitellaan houkutteleva jalankulkuympäristön kokonaisuus. On myös lisättävä viheralueiden virkistyskäyttöä, joka edellyttää keskusta-alueen puistosuunnitelmia. Suunnittelun keinoin parannetaan puistojen ja viheralueiden saavutettavuutta keskustan suunnasta. Alueelle on laadittava tarvittava määrä lähiympäristö-, liikenne-, katu- ja puistosuunnitelmia, joilla rakennettu ympäristö muodostuu toimivaksi ja korkealaatuiseksi kokonaisuudeksi. Ulkotilojen on kokonaisuutena oltava toimiva, miellyttävä, viihtyisä ja houkutteleva jalankulkuympäristö, joka on puitteina vuorovaikutukselle ja yhteisöllisyydelle. Luodaan mahdollisuuksia kiinnostavien kävelyreittien verkostolle keskuksessa ja sitä ympäröivillä alueilla, houkuttelevien kohteiden ja paikkojen välille. Katutilojen ja -alueiden aktiivisuutta on suunnittelun keinoin lisättävä. On edistettävä myös yritysten ja kuluttajien kohtaamista, sovittamalla suunnitteluratkaisuissa rakennusten katutason tilat aktiivisiksi kadun kanssa. Luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle, palveluille sekä kiinnostaville ja tarpeellisille sisätiloille ja ulko-oleskelupaikoille. Viheralueilla Hyrylän keskustassa vaalitaan olemassa olevia luonto- ja virkistysarvoja ja pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä. Se lisää myös ihmisten viihtyisyyttä, terveyttä ja hyvinvointia. Selvitetään lisäksi jatkosuunnittelua varten viheralueiden uusien virkistys- ja liikuntatoimintojen sekä ulko-oleskelupaikkojen lisäämisen mahdollisuudet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Sujuvan liikenteen ja liikkumisen keskustaa mahdollistaa Hyrylän alueen liikenteen yleissuunnitelma, joka perustuu liikenne-ennusteisiin ja selvityksiin riittävän laajalla alueella. Järjestelmätason liikenneverkon ratkaisuja on tehtävä muiden muassa Itäväylän (Hyrylän ohitustie), Lahelan kokoojakadun ja pyöräilyn laatukäytävän osalta. Hyrylän keskustan katuverkkoa kehitetään pääosin kortteleiden ulkosityönteisenä kehänä Tuusulanväylä- Koskenmäentie-Hyryläntie-Hyrylänskatu), luoden edellytyksiä sujuvalle, turvalliselle ja toimivalle jalankulkuympäristölle. Lisäksi on luotava hyvät joukkoliikenteen yhteydet ja parannettava viheralueiden saavutettavuutta sekä viheralueilla liikkumista jalankulun ja pyöräilyn nykyisiä ja täydennettyjä reittejä pitkin. Keskustan kortteleissa on määriteltävä kattavasti pysäköinnin edellytyksiä selvityksiin perustuvien suunnitteluperiaatteiden avulla. Tuusulanväylän estevaikutusta on vähennettävä alikulkujen ja niiden kehittämisen avulla, mutta tavoitteena on myös oltava suojateiden lisääminen valo-ohjattuihin liittymiin ja nopeusrajoituksen laskeminen. Liikenteen suunnittelun kokonaisuudessa on huomioitava kaikki liikkumismuodot.

Palvelukeskushankkeen suunnittelu on myös edennyt aiemmasta Hyrylän keskustan yleissuunnitelman vaiheesta vuonna 2018. Kunnanhallitus päätti 14.6.2021 palvelukeskuksen hankintavaiheen, jonka jälkeen hankkeen suunnittelu on edennyt yhteistyössä kilpailituksen voittaneen konsortion kanssa. Tämän sinällään merkittävän keskustan kehittämishankkeen etenemisen myötä on mahdollista edetä myös yleissuunnitelman myötä tietäen, että sen toteutumismahdollisuudet ovat hyvät. Palvelukeskushankkeen edellyttämään asemakaavan muutosta valmistellaan rinnakkain tämän yleissuunnitelman kanssa. Yleissuunnitelma toimii asemakaavan muutokselle laajempaan maankäytöllisenä tarkasteluna, jolla varmistetaan, että laadittava asemakaavan muutos on kontekstinsa osalta oikea ratkaisu..

Yleissuunnitelman vaikutukset

Yleissuunnitelma antaa suuntaa jatkossa tarkemmille asemakaavatasoisille suunnitelmille, puisto-, viheralue-, liikenne- ja katusuunnitelmille, joiden yhteydessä tehdään tarvittavat selvitykset ja riittävät vaikutusten arvioinnit.

Suunnitelman aikaisempi käsittely

Kunnanhallitus hyväksyi 26.2.2018 Hyrylän keskustan yleissuunnitelman samalla päättäen, että se yleissuunnitelma on tuotava jatkovalmisteltuna kunnanhallituksen ja lopulta valtuuston päätöksentekoon.

Vuorovaikutuksesta

Yleissuunnitelmaa valmisteltiin laajassa yhteistyössä kasvun ja ympäristön toimialueen, elinkeinopalvelujen, sivityksen toimialueen kanssa sekä vuorovaikutuksessa ympäristökeskuksen kanssa.

Hyrylän keskustan kehittäminen edellyttää pitkällä ajalla toimintaa, sitoutumista ja yhteishenkeä, joten puheenvuoro annettiin kuntalaisille palvelukeskuksen asemakaavan muutoksen työpajassa 5.10.2021, ja yrittäjille yleissuunnitelmaa esiteltiin tilaisuudessa 14.12.2021. Tilaisuuksissa esiteltiin yleissuunnitelmaa tutustutuen suunnittelun lähtökohtiin ja tavoitteisiin sekä saatiin mielipiteitä keskustan kehittämisestä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Esittelijä Anne Olkkola muutti esitystään korjaten seuraavan kohdan:

"Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitetään kunnanhallitukselle. "

Muotoon:

"Yleissuunnitelmasta sen luonnosvaiheessa jätetyt mielipiteet sekä myös ehdotuksen julkisen nähtävilläolon tuloksena saadut mielipiteet ja niiden vastineet esitellään kuntakehityslautakunnalle ja kunnanhallitukselle."

Lautakunta hyväksyi korjauksen yksimielisesti.

Kokouskäsitely

Tauko 18:40-18:48

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- asettaa Hyrylän keskustan yleissuunnitelman nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti mielipiteiden ja lausuntojen esittämistä varten

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 72,22.08.2019
Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 78,27.08.2019
Kuntakehityslautakunta, § 117,18.11.2020
Kasvatus- ja sivistyslautakunta, § 4,19.01.2021
Ikäihmisten neuvosto, § 4,25.01.2021
Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 4,26.01.2021
Lapsi- ja perheasiainneuvosto, § 3,04.02.2021
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, § 12,18.02.2021
Kuntakehityslautakunta, § 106, 15.12.2021

§ 106

Hyrylän palvelukeskus, kaava nro 3615, asemakaavan muutosehdotus

TUUDno-2019-1502

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 22.08.2019, § 72

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Kuntasuunnittelu / Kaavoitus pyytää kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta lausuntoa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.8. - 9.9.2019.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaa. Suunnitelman mukaan alueelle tulee monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitettävä alue kattaa vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman alueen sekä kirjaston ja liikerakennusten kortteleita. Suunnitelma toteuttaa kunnan strategiaa keskittämällä kunnan kasvu keskusta-alueille painottaen samalla merkittävästi elinympäristön laatua.

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän keskustaan, kirjaston, vanhan ostoskeskuksen ja päivittäistavara-kauppojen sekä linja-autoaseman alueelle ja välittömään lähiympäristöön.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

- Suunnitelma kattaa keskeisen osan Hyrylää ja vaikuttaa koko kunnan kehittämiseen. On tärkeää pitää se kärkihankkeena ja panostaa hankeen hyvään suunnitteluun.
- Viher- ja kevyenliikenteen yhteys Rykmentinpuistosta Tuusulanjärvelle on turvattava.
- Uimahallin tarveselvitys tulee liittää osaksi alueen asemakaavaa. Uimahallin laajentumismahdollisuudet tulee selvittää, vaikka uimahalli ei ole suoranaisesti

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

suunnittelualueella. Kaava-alueella on Järvenpääntien kevyen liikenteen väylän reuna-alueita, joita on hahmoteltu uimahallin vaihtoehtoisina laajentumissuuntina. Varuskunnanaukion asemakaava ei mahdollista uimahallin laajentumista toiseen suuntaan.

- Hyrylän keskustan asukkaille ja vierailijoille on taattava riittävät tori- ja kokoontumisalueet, jotka mahdollistavat myös erilaisten tapahtumien toteuttamisen
- Kaupan keskittymän yhteydessä tulee olla tilavarauksia julkisille palveluille esim. nuorisotoiminnalle
- Suunnitelmissa on huomioitava Taidekasarmin tuleva käyttö esittävän taiteen tilana ja Aunelan tuleva käyttö kuntalaistilana sekä niiden luonteva liittyminen ja avautuminen Hyrylän palvelu- ja liikekeskuksen suuntaan.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 27.08.2019, § 78

Valmistelijat / lisätiedot:

Markus Torvinen, Hannamari Halinen, Tiina Simons

markus.torvinen@tuusula.fi, hannamari.halinen@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi
opetuspäällikkö, varhaiskasvatuspäällikkö, sivistysjohtaja

Kuntasuunnittelu / Kaavoitus pyytää kasvatus- ja sivistyslautakunnalta lausuntoa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 8.8. - 9.9.2019.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaa. Suunnitelman mukaan alueelle tulee monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitettävä alue kattaa vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman alueen sekä kirjaston ja liikerakennusten kortteleita. Suunnitelma toteuttaa kunnan strategiaa keskittämällä kunnan kasvu keskusta-alueille painottaen samalla merkittävästi elinympäristön laatua.

Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Hyrylän keskustaan, kirjaston, vanhan ostoskeskuksen ja päivittäistavarakauppojen sekä linja-autoaseman alueelle ja välittömään lähiympäristöön.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan huomioita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

- Suunnitelma kattaa keskeisen osan Hyrylää ja vaikuttaa koko kunnan kehittymiseen. On tärkeää pitää se kärkihankkeena ja panostaa hankkeen hyvään suunnitteluun.
- Hyrylän keskustan asukkaille ja vierailijoille on taattava riittävät tori- ja kokoontumisalueet, jotka mahdollistavat myös erilaisten tapahtumien toteuttamisen.
- Osana tori- ja kokoontumisalueita tulee tehdä varaus leikkipuistolle.
- Kaupan keskittymän yhteydessä tulee olla tilavarauksia julkisille palveluille esim. mahdollisuus perheiden avoimelle toiminnalle
- Hyrylän kirjastopalveluiden kehittäminen osana Hyrylän palvelukeskuksen kehittämistä on keskeistä
- Taidekasarmi tulee säilyttää taiteen esittämiseen.
- Rykmentinpuiston koulun rakentaminen tulee toteuttaa palveluverkkosuunnitelman mukaisesti, jolloin taataan keskustan alueen lapsille koulupaikat terveistä ja moderneista tiloista ja turvallisten reittien päästä.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaava nro 3615 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan asiaselostuksen mukaisen lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 18.11.2020, § 117

Valmistelijat / lisätiedot:

Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

- 1 3615L_selostus KKL 18.11.2020
- 2 Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 18.11.2020
- 3 Liite 3a Kaavakartta, merkinnät ja määräykset ve 1 ja ve 2, KKL 18.11.2020
- 4 Liite 3c havainnemateriaali, 3D visualisointi KKL 18.11.2020
- 5 Liite 3d Hyrylän_asebakaavamuutos_vaikutusarviointi_luonnos, korjattu 20201118, KKL 18.11.2020
- 6 Liite 4a Hyrylän Palvelukeskus_Toimivuustarkastelu_20201027 KKL 18.11.2020
- 7 Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot_20201028 KKL 18.11.2020
- 8 Liite 4c Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu_20201027 KKL 18.11.2020

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

9 Liite 4d Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma KKL 18.11.2020
10 Liite 5. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL
18.11.2020

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihto-ehdosta: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskus-kortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerrokorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

Suunnittelun vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähtenyt tiedoksi kuntakehityslautakunnalle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.8.–9.9.2019.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja Tuusulan kunnan nettisivulla sekä lehti-ilmoituksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä TuusInfossa sekä Tuusulan kunnan nettisivulla. Yleisötilaisuus pidettiin 27.8.2019 Hyrylän ostoskeskuksen kokoustilalla Ostarissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatiin lausuntoja, joissa sisältönä oli mm.: K-U Vesi kuntayhtymä painotti pohjavesialueen merkitystä ja sen veden laadun ja määrän turvaamista.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta kiinnitti huomiota hankkeen merkitykseen ja siltä edellytettävään laatuun sekä edellyttää panostamista katutilaan so. aukioon. Samaa

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

edellytti Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, joka lisäksi esitti mm. että Aunela tulee varata kokoontumislakennukseksi ja Taidekasarmi esittävän taiteen tilaksi ja että viher- ja kevyenliikenteen yhteys Rykmentinpuistosta Tuusulanjärvelle on turvattava. HSL esitti, ettei linja-autoasemaa tulisi siirtää.

Kaavaluonnosvaiheessa kaavamääräyksillä on varmistettu, ettei pohjaveden määrä merkittävästi vähene ja että sen laatuun kohdistuu entistä vähemmän riskejä. Kaavaluonnoksen ve 2:ssa on varattu n. 30 x 40 m suuruinen aukioalue kirjaston ja vanhojen varuskuntarakennusten yhteyteen kevyen liikenteen solmukohtaan. Vanhat rakennukset on merkitty suojeltaviksi ja kokoontumiskäyttöön toiveen mukaisesti. Linja-autoaseman siirtämisestä tai paikalleen jättämisestä käytävän keskustelun tueksi on tuotettu liikenneselvitys. Luonnosvaiheessa ve 1:ssa linja-autoasema siirrettäisiin toisaalle, ve 2:ssa se jäisi paikalleen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui kaksi. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseen, liikennetarkistuksiin ja liikenteen aiheuttamiin häiriöihin, suunnitteluyhteistyökumppaneihin ja asumisen määrään alueella. '

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatu pa-laute vastineineen on liitteessä 5.

Kaavaprosessin ja palvelukeskushankkeen yhteensovittamisesta

Samaan aikaan kaavamuutosta valmisteltaessa on valmisteltu hankintaprosessia, jossa kunta hankkii käyttöönsä uusia toimisto- ja kokoontumistiloja. Kaavaluonnosta valmisteltaessa ei tämä kilpailullinen neuvottelumenettely ole vielä edennyt niin, että siitä olisi voitu poimia kehittämisajatuksien toimivuutta voitaisiin tutkia tämän kaavaluonnoksen avulla. Kaavaluonnokset on laadittu pohjautuen keskusteluihin hankkeesta luottamuselimissä, HOK-Elannon kanssa sekä ennen kilpailutusta käytyihin neuvotteluihin hankkeesta kiinnostuneiden investoreiden tai rakennuttajien kanssa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen.

Tarkoituksena on, että kaavaehdotus valmistellaan kaavaluonnoksesta saatavan palautteen ja tehtävän hankintapäätöksen pohjalta. Hankintaprosessi käynnistyy 11 /2020 ja on tarkoitus saada päätökseen ennen kesää 2021. Tämän jälkeen kaavaehdotusta voidaan valmistella.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu palvelukeskuskorttelin osalta kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa on sama rakennusoikeus, kerrosluku ja pitkälti samat asemakaavamääräykset. Vaihtoehto 1 perustuu ensisijaisesti HOK:n aiemmin esittämiin tavoitteisiin. Vaihtoehdossa 2 on tutkittu ve 1:ssä esitetyn ratkaisun ohella, miten suunnitelmaa voisi kehittää niin, että se vastaisi paremmin kunnan tavoitteita. Alle taulukkoon on koottu vaihtoehtojen suurimmat eroavaisuudet.

ve 1, A4	ve 2, Kaikilla mausteilla
Pintapysäköintiä nykyisen linja-autoaseman kohdalla. Linja-autoasema	Linja-autoasema on nykyisellä paikallaan

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

siirtyisi esim. Rykmentin puistotien varteen uimahallin yhteyteen.	
Palvelukeskuksen kortteli suorakaide, sopii paremmin Prisman konseptiin.	Monimuotoisempi kortteli, lisähaasteita sisätilojen suunnittelulle, mutta Tiilikasarmin aukio parantaa katutilaa ja keskustan laatua.
Niukemmin mahdollisuuksia erikoistavarakaupan ja palveluiden toteuttamiseksi.	Enemmän liiketilaa saman sisäyhteydellä saavutettavissa. Koskenmäenpolku korvataan palvelukeskuksen sisäisellä yhteydellä
Palvelukeskuksen kehittämien tapahtuu kunnan omistamalla maalla.	Enemmän sopimusosapuolia ja siten hitaammin ja vaikeammin toteutettavissa.
Ei maantasoyhteyttä pohjoiseen kiinteistöön, mutta pysäköintikellarien yhdistäminen mahdollista.	Maantasoyhteys pohjoiseen kiinteistöön kellariyhteyden lisäksi,

Kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa on samoja piirteitä ja eroavaisuuksia. Ei kannata olettaa, että kumpikaan vaihtoehto sellaisenaan on ehdottomasti tavoiteltavampi - tavoitteena tulisi olla pystyä poimimaan kummastakin hyviä lähtökohtia hankkeen suunnittelulle. Jatkon kannalta on hyvä käydä keskustelua kaavaluonnosta käsitteleviltä luottamuselimissä, kuntalaisten ja muiden osallisten kanssa kaavaprosessin luonnosvaiheessa ratkaisujen vaihtoehdoista, jotta hankkeen suunnittelu ja myöhemmin kaavaehdotuksen laadinta onnistuu.

Ehdotus

Esittelijä: Asko Honkanen, kuntasuunnittelupäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville.

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että päivitetään kaavaselostuksen liitteessä oleva vaikutusten arvioinnin kaavatalouslaskelma vastaamaan saatua kiinteistön hinta-arviota ja tarkistamaan laskelman muiltakin osin ennen kaava-aineiston julkisesti nähtäville asettamista.

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä esittelijän muutoksen. Kaavaselostuksen liitteessä oleva vaikutusten arvioinnin kaavatalouslaskelma päivitetään vastaamaan saatua kiinteistön hinta-arviota ja tarkistamaan laskelman muiltakin osin ennen kaava-aineiston julkisesti nähtäville asettamista.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä laaditun asemakaavaluonnoksen edellä mainituin muutoksin, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet
- asettaa asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville.

Kasvatus- ja sivistyslautakunta, 19.01.2021, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:

Virpi Lehmusvaara, Tiina Simons, Ulla Kinnunen, Hannamari Halinen, Risto Kanerva
virpi.lehmusvaara@tuusula.fi, tiina.simons@tuusula.fi, ulla.kinnunen@tuusula.fi,
hannamari.halinen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi
kansliapäällikkö, sivistysjohtaja, kulttuuri- ja museotoimenjohtaja,
varhaiskasvatuspäällikkö, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskus, ksltk 19.1.2021
- 2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus. kvltk 18.2.2021
- 3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, kvltk 18.2.2021
- 4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, kvltk 18.2.2021
- 5 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, ksltk 19.1.2021

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyynnössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021 klo 16.00.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen kortteliä.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

Tavoitteet

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem². Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem² nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem² lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 -korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem². Ve 2:ssä. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem², mutta ve 2:ssä osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Hyrylän keskustan kehittäminen on keskeinen tavoite tuleville vuosille ja merkittävä vetovoimatekijä kunnalle. Näemme tärkeänä, että kirjaston, nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen tilat ja palvelut sijoittuvat jatkossa kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Yhteys Tuusulan uimahalliin ja Monioon, lukio- ja kulttuuritaloon, tulee olla sujuva. Kirjasto on keskeinen oppimisympäristö lapsille ja oppilaille.

Kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu taiteen merkitys hyvän ympäristön luomisessa. Laadukkaiden etelä- ja pohjoisjulkisivujen lisäksi tarvitaan myös tavallista paremmin mietitty pääsisäänkäyntisuunnan julkisivu ja näkymä Hyrylätien suuntaan, vaikka kyseessä on huoltoalueen julkisivu, joka usein jää vähemmälle huomiolle. Jotta lopputuloksesta tulee hyvä, taiteen ohjausryhmän on oltava jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa mukana, jotta rakennukseen integroitava taide voi olla vaikuttavalla tavalla luomassa rakennuksen ulkoasua ja identiteettiä.

Kaavan jatkokehittämisessä on huomioitava vanhojen kasarmirakennusten asema alueen identiteettirakennuksina. Ne tarvitsevat ympärilleen tilaa. Kakkosvaihtoehdossa esitelty aukio turvaisi osaltaan varsin viehättävänä aukeavan näkymän kasarmirakennuksiin ja niiden takana olevaan puistoon. Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan toimintaedellytykset on turvattava. Taidekasarmi on säilytettävä taiteen esittämisen paikkana. Rakennuksille tarvitaan huoltoajoyhteys muun muassa taidekuljetuksille. Lisäksi asiakkaille ja työntekijöille sekä mahdolliseen tapahtumatoimintaan tarvitaan riittävästi pysäköintipaikkoja. Asiakkaiden esteetön pääsy palveluihin on turvattava.

Aukio on välttämätön myös luotaessa viihtyisää vapaata ulko- ja tapahtumatilaa. Vaikka varsinainen tapahtumatoiminta tulevaisuudessa siirtyisi Tuusulanväylän itäpuolelle, parantaa aukio tässä myös kunnan palvelukeskuksen, kirjaston ja Taidekasarmin ja Aunelan toimintamahdollisuuksia. Näin niiden toiminta voi tarvittaessa levittäytyä ulkotilaan ja toisaalta taas aukiolla järjestettävät toiminnot voivat tukeutua ympärillä oleviin julkisiin tiloihin.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Puheenjohtajan avattua keskustelun, puheenjohtaja esitti täydennettäväksi lausuntoa seuraavasti:

"Päätösesityksen mukainen lausunto on oikeansuuntainen siltä osin kuin se huomioi toimialueen erityistarpeita.

Kyseessä olevassa kaavassa on kuitenkin kyse suuremmasta asiasta kuin hyvin koottujen toimialueen tavoitteiden huomioimisesta. Kyseessä on merkittävin yksittäinen kaavoitus- ja rakennushanke Hyrylän keskustassa milloinkaan. Tämän kaavoitushankkeen toteutus määrittää Hyrylän keskustan ja kaupunkikuvallisen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

ilmeen, miellyttävän ja hyvinvointia edistävän ympäristön lähtökohdat pitkälle tulevaisuuteen vuosikymmeniksi.

Kaavaselostuksen johdantokappaleen mukaan

"Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitetään vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun."

Viimeisten vuosien aikana tehdyt Hyrylän keskustaa koskevat suunnitelmat ovat korostaneet monipuolisia tavoitteita niin keskustassa olevien toimintojen - julkiset ja yksityiset palvelut, asuminen, yhteisen oleskelun tilat, joukkoliikenteen hubi - kuin vaihtelevan rakennuskannan aikaansaaman mielenkiintoisen ja viihtyisän ympäristön tavoitetta.

Kumpikaan kaavavaihtoehto ei lisää keskustan asuinrakentamista. Toisaalta vaihtoehdot eivät ole riittävän erilaisia, jotta palautetta saataisiin erilaisista suunnitteluratkaisuista.

Keskustassa asuvat kuntalaiset ja alueelle kävijöitä houkutteleva ympäristö tapahtumiseen luovat alueelle kohtaamisia, joista syntyy uutta, suunnittelematontakin toimintaa. Nyt esillä olevissa asemakaavaluonnoksissa asumista ei alueelle tule lainkaan. Suunnitelma ei synnytä viihtyisää kaupunkitilaa, kaduille ja kulkuväylille avoimine kivijalkakauppoineen, palveluineen, aukioineen, viheralueineen eikä viihtymään kutsuvine terasseineen tai muine pysähtymispaikkoineen.

Asemakaavaluonnosten mukainen suuri ja korkea rakennusmassa hehtaarin kokoisena suurkorttelina hallitsee ympäristöä. Suuri umpinainen massa hypermarketille useinmiten tyyppillisine monotonisine julkisivuineen todennäköisesti synnyttää yksitoikkoista ympäristöä, jota julkisivuun integroitava taide vain rajoitetusti voi vähentää.

Kakkosvaihtoehdon linja-autoaseman pitäminen nykyisellä paikallaan on perusteltu ratkaisu palveluiden saavutettavuuden ja kuntalaisten sujuvan liikkumisen kannalta.

Jatkosuunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä suurkorttelin tuottamien haittojen eliminoimiseen mm. suunnitteluratkaisua kehittämällä ympäristö paremmin huomioivaan suuntaan, kiinnittämällä huomio rakennusten välisiin tiloihin ja asumisen liittämällä hankkeeseen.

Sivistyksen toimialueen näkökulmasta tulevaisuuteen katsominen ja sitä rakentavat ratkaisut on keskeinen kuntamme ja kuntalaistemme menestyksen, elinvoiman perusta. Lautakunta nostaa esiin kysymyksen, onko nyt esitetty suunnitteluratkaisu tulevaisuuteen katsova, uusia mahdollisuuksia luova."

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Jäsenet Tuhkunen, Nätkynmäki, Alanko kannattivat puheenjohtaja Salosen esitystä. Lautakunta päätti yksimielisesti täydentää lausuntoa esityksen mukaisesti.

Päätös

Kasvatus- ja sivistyslautakunta päätti antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615 alla olevan lausunnon:

Kasvatus- ja sivistyslautakunnan lausunto:

Hyrylän keskustan kehittäminen on keskeinen tavoite tuleville vuosille ja merkittävä vetovoimatekijä kunnalle. Näemme tärkeänä, että kirjaston, nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen tilat ja palvelut sijoittuvat jatkossa kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Yhteys Tuusulan uimahalliin ja Monioon, lukio- ja kulttuuritaloon, tulee olla sujuva. Kirjasto on keskeinen oppimisympäristö lapsille ja oppilaille.

Kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu taiteen merkitys hyvän ympäristön luomisessa. Laadukkaiden etelä- ja pohjoisjulkisivujen lisäksi tarvitaan myös tavallista paremmin mietitty pääsisäänkäyntisuunnan julkisivu ja näkymä Hyrylätien suuntaan, vaikka kyseessä on huoltoalueen julkisivu, joka usein jää vähemmälle huomiolle. Jotta lopputuloksesta tulee hyvä, taiteen ohjausryhmän on oltava jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa mukana, jotta rakennukseen integroitava taide voi olla vaikuttavalla tavalla luomassa rakennuksen ulkoasua ja identiteettiä.

Kaavan jatkokehittämisessä on huomioitava vanhojen kasarmirakennusten asema alueen identiteettirakennuksina. Ne tarvitsevat ympärilleen tilaa. Kakkosvaihtoehdossa esitelty aukio turvaisi osaltaan varsin viehättävänä aukeavan näkymän kasarmirakennuksiin ja niiden takana olevaan puistoon. Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan toimintaedellytykset on turvattava. Taidekasarmi on säilytettävä taiteen esittämisen paikkana. Rakennuksille tarvitaan huoltoajoyhteys muun muassa taidekuljetuksille. Lisäksi asiakkaille ja työntekijöille sekä mahdolliseen tapahtumatoimintaan tarvitaan riittävästi pysäköintipaikkoja. Asiakkaiden esteetön pääsy palveluihin on turvattava.

Aukio on välttämätön myös luotaessa viihtyisää vapaata ulko- ja tapahtumatilaa. Vaikka varsinainen tapahtumatoiminta tulevaisuudessa siirtyisi Tuusulanväylän itäpuolelle, parantaa aukio tässä myös kunnan palvelukeskuksen, kirjaston ja Taidekasarmin ja Aunelan toimintamahdollisuuksia. Näin niiden toiminta voi tarvittaessa levittäytyä ulkotilaan ja toisaalta taas aukiolla järjestettävät toiminnot voivat tukeutua ympärillä oleviin julkisiin tiloihin.

Päätösesityksen mukainen lausunto on oikeansuuntainen siltä osin kuin se huomioi toimialueen erityistarpeita.

Kyseessä olevassa kaavassa on kuitenkin kyse suuremmasta asiasta kuin hyvin koottujen toimialueen tavoitteiden huomioimisesta. Kyseessä on merkittävin yksittäinen kaavoitus- ja rakennushanke Hyrylän keskustassa milloinkaan. Tämän kaavoitushankkeen toteutus määrittää Hyrylän keskustan ja kaupunkikuvallisen ilmeen, miellyttävän ja hyvinvointia edistävän ympäristön lähtökohdat pitkälle tulevaisuuteen vuosikymmeniksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kaavaselostuksen johdantokappaleen mukaan

”Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kehitetään vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun.”

Viimeisten vuosien aikana tehdyt Hyrylän keskustaa koskevat suunnitelmat ovat korostaneet monipuolisia tavoitteita niin keskustassa olevien toimintojen - julkiset ja yksityiset palvelut, asuminen, yhteisen oleskelun tilat, joukkoliikenteen hubi - kuin vaihtelevan rakennuskannan aikaansaaman mielenkiintoisen ja viihtyisän ympäristön tavoitetta.

Kumpikaan kaavavaihtoehto ei lisää keskustan asuinrakentamista. Toisaalta vaihtoehdot eivät ole riittävän erilaisia, jotta palautetta saataisiin erilaisista suunnitteluratkaisuista.

Keskustassa asuvat kuntalaiset ja alueelle kävijöitä houkutteleva ympäristö tapahtumineen luovat alueelle kohtaamisia, joista syntyy uutta, suunnittelematontakin toimintaa. Nyt esillä olevissa asemakaavaluonnoksissa asumista ei alueelle tule lainkaan. Suunnitelma ei synnytä viihtyisää kaupunkitilaa, kaduille ja kulkuväylille avoimine kivijalkakauppoineen, palveluineen, aukioineen, viheralueineen eikä viihtymään kutsuvine terasseineen tai muine pysähtymispaikkoineen.

Asemakaavaluonnosten mukainen suuri ja korkea rakennusmassa hehtaarin kokoisena suurkorttelina hallitsee ympäristöä. Suuri umpinainen massa hypermarketille useinmiten tyypillisine monotonisine julkisivuineen todennäköisesti synnyttää yksitoikkoista ympäristöä, jota julkisivuun integroitava taide vain rajoitetusti voi vähentää.

Kakkosvaihtoehdon linja-autoaseman pitäminen nykyisellä paikallaan on perusteltu ratkaisu palveluiden saavutettavuuden ja kuntalaisten sujuvan liikkumisen kannalta.

Jatkosuunnittelussa on erityistä huomiota kiinnitettävä suurkorttelin tuottamien haittojen eliminoimiseen mm. suunnitteluratkaisua kehittämällä ympäristö paremmin huomioivaan suuntaan, kiinnittämällä huomio rakennusten välisiin tiloihin ja asumisen liittämällä hankkeeseen.

Sivistyksen toimialueen näkökulmasta tulevaisuuteen katsominen ja sitä rakentavat ratkaisut on keskeinen kuntamme ja kuntalaistemme menestyksen, elinvoiman perusta. Lautakunta nostaa esiin kysymyksen, onko nyt esitetty suunnitteluratkaisu tulevaisuuteen katsova, uusia mahdollisuuksia luova.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ikäihmisten neuvosto, 25.01.2021, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:
Marjo-Kaisa Konttinen
marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

- 1 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, ikne 25..1.2021
- 2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus, ikne 25.1.2021
- 3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, ikne 25.1.2021.pdf
- 4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, ikne 25.1.2021
- 5 Lausuntopyyntö 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskus, ikne 25.1.2021

Perustelut

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyyntössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, ikäihmisten neuvoston lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

Tavoitteet

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem². Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem² nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem² lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 - korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem². Ve 2:ssä. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem², mutta ve 2:ssä osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

Ehdotus

Ikäihmisten neuvosto päättää

- antaa lausunnon Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615

Päätös

Ikäihmisten neuvosto päätti antaa lausunnon Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615.

Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, Ikäihmisten neuvoston lausunto

Ikäihmisten neuvosto on tarkastellut Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksen materiaalia erityisesti ikäihmisen näkökulmasta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Suunniteltaessa palvelukeskusta ja sen ympäristöä tulee esteettömyyteen kiinnittää huomiota. Ympäristön ja palvelukeskuksen sisätilojen tulee olla esteettämiä ja palvelujen helposti saavutettavia. Pysäköintimahdollisuus parkkihallissa lisää palveluiden saavutettavuutta. Taksiasema tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle palvelukeskusta ja terveysasemaa, jolloin asiointi kyseisissä toimipisteissä helpottuu taksia kulkuvälineenään käyttävillä. Takseilla tulisi olla mahdollisuus pysäköidä palvelukeskuksen sisäänkäynnin läheisyyteen ja inva-pysäköinti tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä. Tuusinfon tilojen tulisi olla asukkaiden helposti saavutettavissa palvelukeskuksessa.

Erikoisliikkeet ovat tarpeellisia ja ne elävöittävät Hyrylän keskustan aluetta. Ikäihmisten näkökulmasta siirtyminen palvelukeskuksesta erikoisliikkeisiin on helpompaa, jos kulku tapahtuu sisäkautta. Vaihtoehdossa 2 suunniteltu aukio elävöittää keskustaa ja luo mahdollisuuden tapahtumien ja tilaisuuksien järjestämiseen ulkona. Alueellie sijoitettavat penkit mahdollistaisivat ikäihmisten viihtymisen ja levähtämisen ulkona. Alueen viihtyisyyttä ja vehreyttä lisääisivät myös viheristutukset.

Ikäihmisten neuvosto on huolissaan siitä, että suunnitelmissainja-autoasema siirretään Järvenpääntien toiselle puolelle uimahallin läheisyyteen. Neuvosto on huolissaan etenkin odotustilojen puutteesta sekä matkasta palvelukeskukselta ja terveysasemalta linja-autoasemalle. Matka on pitkä kauppakasseja kantavalle ikäihmiselle. Nykyisin kirjastossa tai katoksen alla on mahdollisuus odottaa saapuvaa linja-autoa. Linja-autoaseman siirto vaikuttaa myös terveyskeskuksessa asioiviin. Terveyskeskuksessa asioiville on tärkeää, että kulkeminen terveyspalveluihin on helppoa. Tämän vuoksi suunnitelmassa tulee huomioida myös pysäköintipaikkojen riittävä määrä terveyskeskuksen läheisyydessä.

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 26.01.2021, § 4

Valmistelijat / lisätiedot:

Heidi Hagman, Marjo-Kaisa Konttinen

heidi.hagman@tuusula.fi, marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi

kehittämispäällikkö, osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

1 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, hyte-ltk 26.1.2021

2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, hyte-ltk 26.1.2021

3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus, hyte-ltk 26.1.2021

4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, hyte-ltk 26.1.2021

5 Lausuntopyyntö 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskus, hyte-ltk 26.1.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Perustelut

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyynnössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

Tavoitteet

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem². Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem² nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem² lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 -korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem². Ve 2:ssa. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem², mutta ve 2:ssa osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

Kuntasuunnittelupäällikkö Asko Honkanen esittelee Hyrylän palvelukeskushankkeen asemakaavan muutosluonnosta.

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- keskustella Hyrylän palvelukeskuksen suunnitelmista ja laatia lausunnon.

Päätös

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päätti

- keskustella Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta
- antaa keskustelun pohjalta seuraavan lausunnon

Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunnan lausunto

Hyvinvoinnin- ja terveyden edistämisen lautakunta on lausunut Hyrylän palvelukeskuksesta 21.1.2020, että liike- ja palvelukeskuksessa sekä sen alueella tulee säilyttää torimaisuus. Palvelukeskuksen yhteyteen tulee sijoittaa monimuotoiset, helposti saavutettavat yhteisötilat, jotka mahdollistavat erilaisen käytön elinkaariajattelun (eri-ikäiset ja eri elämäntilanteessa olevat asukkaat) mukaisesti. Lautakunnan mielestä matalan kynnyksen asiointipaikka tulisi sijoittaa kauppakeskuksen yhteyteen, mieluiten katutasolle, ja asiointipisteessä tulisi olla mahdollista saada esim. neuvontaa ja rokotuksia ilman ajanvarausta. Edellisessä lausunnossaan lautakunta huomioi myös, että tulevaisuudessa työ ja työskentelytavat tulevat muuttumaan, minkä vuoksi kunnantalon tiloihin ei tarvita suunniteltua tilamäärää. Valtuustosali tai muu kokoontumispaikka kuitenkin tarvitaan. Lautakunta pitää edelleen näitä asioita tärkeänä kaavan jatkovalmistelussa.

Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa hyvinvoinnin ja

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

terveyden edistämisen lautakunta kiinnittää huomiota esteettömyyteen ja palveluiden saavutettavuuteen, alueen viihtyisyyteen, laadukkaaseen kaupunkitilaan ja taideohjelman toteutukseen, pysäköintiin ja liikenneturvallisuuteen sekä riittävään ennakkoarvioitusten arviointiin kunnan eva-mallin mukaisesti.

Vaihtoehdossa 2 suunniteltu aukio elävöittää aluetta ja mahdollistaa erilaisten tapahtumien ja tilaisuuksien järjestämisen ja ajanvieton ulkotilassa (mm. penkkejä, roskiksia jne.). Alueen vehreys tulisi huomioida jo suunnitteluvaiheessa, jotta se tukisi alueen viihtyisyyttä ja elävyyttä. Matalan kynnyksen asiointipaikan eli Tuusinfon tilat tulee sijoittaa palvelukeskukseen siten että palvelut ovat asukkaiden helposti saavutettavissa, mieluiten katutasossa. Myös muunlaista neuvontaa varten tarvitaan tilat palvelukeskuksesta. Palvelukeskuksen tulee myös tarjota mahdollisuuksia eri-ikäisten tuusulalaisten kohtaamisille. Esim. mahdollista nuorisotilaa voi käyttää ikäihmisten ja pikkulapsiperheiden kohtaamispaikkana päiväsaikaan nuorison ollessa koulussa. Lautakunta pitää tärkeänä, että laadukas kaupunkitila ja taideohjelma huomioidaan suunnitelmissa esimerkiksi hyödyntämällä rakennuksen seinät taiteelle/taidevitriinien käyttöön. Myös kattopinta-alan hyödyntämistä esim. viherrakentamiseen tulisi selvittää ja mahdollisuuksien mukaan toteuttaa.

Pysäköintiin ja liikenteen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Pintapysäköinti on rajoitettava mahdollisimman vähäiseksi ja suosittava pysäköintipaikkojen sijoittamista maan alle. Terveysaseman pysäköintipaikat tulee säilyttää, sillä pysäköintipaikkojen sijainti mahdollisimman lähellä terveysasemaa helpottaa terveysasemalla asioivien liikkumista.

Kevyenliikenteen teiden ylityspaikat ja alueen yleinen julkinen kunnossapito tulee huomioida suunnittelussa niin, että esimerkiksi lumenajopaikat pintapysäköintipaikoilta ja toriaukiolta on suunniteltu etukäteen. Suunniteltaessa palvelukeskusta ja sen ympäristöä tulee esteettömyyteen kiinnittää huomiota. Ympäristön ja palvelukeskuksen sisätilojen tulee olla esteettömiä ja palvelujen helposti saavutettavia. Taksiasema tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle palvelukeskusta ja terveysasemaa, jolloin asiointi kyseisissä toimipisteissä helpottuu taksia kulkuvälineenään käyttävillä. Takseilla tulisi olla myös mahdollisuus pysäköidä palvelukeskuksen sisäänkäynnin läheisyyteen ja inva-pysäköinti tulisi sijoittaa mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä. Palvelukeskuksesta tulee olla lyhyt ja helppokulkuinen siirtymä joukkoliikenteen äärelle ympärivuotinen saavutettavuus ja esteettömyys huomioiden, sijaitisi linja-autoasema nykyisellä paikallaan tai ei.

Lapsi- ja perheasiainneuvosto, 04.02.2021, § 3

Valmistelijat / lisätiedot:
Marjo-Kaisa Konttinen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi
osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö Hyrylän palvelukeskus, lape neuvosto 4.2.2021
- 2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus, lape-neuvosto 4.2.2021
- 3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, lape-neuvosto 4.2.2021
- 4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, lape-neuvosto 4.2.2021

Perustelut

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyynnössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, lapsi- ja perheasiainneuvostonlausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteileita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualan pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteileiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

Tavoitteet

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem². Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem² nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem² lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 -korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem². Ve 2:ssa. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem², mutta ve 2:ssa osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

Ehdotus

Lapsi- ja perheasiainneuvosto päättää

- antaa lausunnon Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615.

Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, Lapsi- ja perheasiainneuvoston lausunto

Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksessa keskitytään pääasiassa palvelukeskukseen ja sen ympäristöön ja luonnoksessa on esitelty kaksi eri vaihtoehtoa palvelukeskuksen toteuttamiselle. Lapsi- ja perheasiainneuvosto korostaa, että palvelukeskuksesta luotaisiin kokonaisuus, joka houkuttelee asiakkaita koko kunnan alueelta. Pelkästään Prisma ei sitä tee, vaan vaihtoehdossa 2 esitetyt Tiilikasarmin aukio sekä palvelukeskuksen yhteyteen suunnitellut erikoisliikkeet olisivat avainasemassa alueen elävöittämisessä kaikkien kuntalaisten käyttöön.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Vaihtoehdossa 2 esitetyllä aukiolla voidaan järjestää erilaisia tapahtumia sekä elävöittää aluetta. Lisäksi se luo mahdollisuuksia eri toimijoiden jalkautumiselle alueelle esimerkiksi erilaisten tapahtumien yhteydessä. Erikoisliikkeet tarjoaisivat myös paikallisille yrityksille toimitiloja tai pop-up-tiloja. Valmistuessaan palvelukeskus ja sitä ympäröivät kiinteistöt ovat kokonaisuudessaan iso kompleksi, jota suunniteltaessa tulee huomioida liikkumisen helppous niin alueella kokonaisuudessaan, mutta myös palvelukeskuksen, erikoisliikkeiden sekä alueen muiden palveluiden välillä. Lapsiperheiden näkökulmasta kulkeminen palvelukeskuksen ja erikoisliikkeiden välillä olisi helpompaa, jos suunnitelma toteutettaisiin kuten vaihtoehdossa 2 on esitetty. Sisäpysäköintiin on varattava riittävä määrä pysäköintipaikkoja ja invapysäköinnin lisäksi lapsiperheiden käyttöön tulisi varata leveämpiä pysäköintipaikkoja sisäänkäynnin läheisyyteen.

Palvelukeskukseen sijoitettavan Tuusinfon palvelut tulee taata kaikkia kuntalaisia, kuten työssäkäyviä sekä Pohjois-Tuusulan asukkaita palveleviksi. Palvelukeskukseen sijoitettavan kunnantalon tilat tulisi suunnitella myös kuntalaisten käyttöön soveltuviksi tiloiksi. Kuntalaisten tarvitsemia tiloja ovat mm. etätyötilat ja kokoustilat eri kokoisten yhdistysten käyttöön. Hyrylässä ei tällä hetkellä ole nuorisotilaa ja palvelukeskus olisikin hyvä nuorisotilan sijoituspaikka sen keskeisen sijainnin vuoksi.

Palvelukeskus lisää liikennettä, minkä vuoksi erityisesti jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus tulee taata paitsi palvelukeskuksen alueella, myös seurakuntakeskuksen suuntaan. Aluetta suunniteltaessa lastenvaunuilla tai rattailla liikkumisen helppous tulee huomioida ja Hyrylän terveysasemalla sijaitsevan neuvolan saavutettavuus tulee taata mm. varmistamalla riittävä pysäköintipaikkojen määrä terveysaseman välittömässä läheisyydessä. Lisäksi liityntäpysäköintiin varattavien pysäköintipaikkojen määrän riittävyys tulee varmistaa, jotta myös uimahallin asiakkaille riittää pysäköintitilaa.

Kellokosken ja Jokelan terveysasemien päällekkäiset kesäsulut kuormittavat Hyrylän pääterveysasemaa ja lisäävät liikennöintiä alueella. Rakennusaikana on syytä kiinnittää erityistä huomiota sulkujen tarpeellisuuteen ja ajoituksiin sekä mieltä korvaavia vaihtoehtoja asiointipaikoille. Myös alueen rakennusaikaisesta liikenneturvallisuudesta tulee huolehtia.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta, 18.02.2021, § 12

Valmistelijat / lisätiedot:

Ulla Kinnunen, Risto Kanerva

ulla.kinnunen@tuusula.fi, risto.kanerva@tuusula.fi

kulttuuri- ja museotoimenjohtaja, vapaa-aikapalveluiden päällikkö

Liitteet

1 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kaavaselostus. kvltk 18.2.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

2 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, vaikutusten arviointi, kvltk 18.2.2021

3 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, havainnekuvat, kvltk 18.2.2021

4 Hyrylän palvelukeskus, asemakaavan muutosluonnos, kaava nro 3615, kartta, kvltk 18.2.2021

Kuntasuunnittelu/Kaavoitus pyytää lausuntopyynnössään 31.12.2020 Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615, kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausuntoa. Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 8.2.2021 klo 16.00. Lausunnon jättämiseen on pyydetty ja saatu lisäaikaa 20.2.2021 asti.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Hyrylän keskusta-aluetta. Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita.

Tuusulan kunta omistaa suurimman osan suunnittelualueesta. Suunnittelualueen pohjoisosan korttelin 8007 omistaa yksityiset maanomistajat. Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelukeskuksen korttelin toteuttamisen keskelle Hyrylän keskustaa. Kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa: ve 1 "A4" ja ve 2 "Kaikilla mausteilla". Kummassakin vaihtoehdossa varsinaisen palvelukeskuskortteleiden ympäröivillä alueilla on suurimpina eroina kirjaston pohjoispuoleisen alueen käyttö joko pintapysäköintialueena tai linja-autoaseman alueena sekä siinä, yhdistetäänkö palvelukeskuskortteli sen pohjoispuolella olevaan kortteliin maantasossa vai ei.

Kaava-alueen kehittämisellä ja Hyrylän palvelukeskuksella on myönteisiä vaikutuksia. Kaavaluonnosvaiheessa laaditut vaihtoehdot lisäävät keskusta-alueen kaupallisten palveluiden ja toimisto- ja kokoontumistilojen määrää merkittävästi, mutta eivät lisää keskustan asukasmäärää. Kaava-alue sijaitsee jo melko vilkkaasti liikennöidyllä alueella ja on osin jo suurimittakaavaisesti rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvalliset ominaisuudet muuttuvat olennaisesti kerroskorkeuden osalta, kun kaavamuutoksella mahdollistetaan viisikerroksinen rakentaminen osaan palvelukeskuksen korttelia.

Hankkeen kaavatalous on ve 1:ssä +4,2 M€ ja ve 2:ssä +2,7M€. Em. luvut eivät pidä sisällään palvelukeskuksen korttelin toteuttamiseen liittyviä kuluja, mutta pitävät sisällään palvelukeskukselle varatun korttelialueen purkamisvaiheen kulut. Em. lukujen ohella mm. olevien pintapaikkojen korvaaminen ainakin osin rakenteellisilla paikoilla on merkittävä taloudellinen kysymys.

Tavoitteet

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyrylän keskustaan tavoitellaan liike- ja palvelukeskusta. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää torin, vanhan ostoskeskuksen ja linja-autoaseman aluetta sekä kirjaston ja olevien liikerakennusten kortteleita. Tuusulan kunnan tavoitteena on kehittää Hyrylän keskustaan monipuolinen palvelu- ja liikekeskus, asuinrakentamista ja kunnan käyttöön mm. toimistotiloja. Kunnan ja HOK-Elannon tarkempia tavoitteita on esitetty myös solmitussa aiesopimuksessa.

Hyrylän keskusta-alueella toimivat Kesko Oyj ja Auratum Kiinteistöt Oy ovat esittäneet tavoitteekseen kehittää kiinteistöjään omana kokonaisuutenaan tai osana laajempaa Hyrylän keskustan kehittämishanketta.

Toteuttaa strategian kohtaa 4.7: Keskitämme kunnan kasvun pääasiassa keskusta-alueille samalla panostaen merkittävästi elinympäristön laatuun

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6,0 ha.

Uuden muodostuvan palvelukeskuskorttelin (nro. 8095) rakennusoikeudeksi on merkitty kummassakin luonnosvaiheessa tutkitussa vaihtoehdossa 15 000 kem². Sote-aseman pysäköintialueena toteutuneen korttelialueen 8096 rakennusoikeus pienenee 2000 kem² nolleen nykyistä käyttöä vastaavaksi. Asuinkerrostalokorttelin rakennusoikeus on 3500 kem² lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti. KM-1 -korttelialueen rakennusoikeus on ve 1:ssä lainvoimaisen asemakaavan mukainen eli 3950+500 kem². Ve 2:ssa. KM-1:n rakennusoikeus supistuu korttelialueen supistumisen myötä 500 kem², mutta ve 2:ssa osa lainvoimaisen asemakaavan KM-1:stä on liitetty palvelukeskukselle suunniteltuun C-4 -korttelialueeseen.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto:

Hyrylän keskustan kehittäminen on keskeinen tavoite tuleville vuosille ja merkittävä vetovoimatekijä kunnalle. Näemme tärkeänä, että kirjaston, nuorisotilan ja avoimen varhaiskasvatuksen tilat ja palvelut sijoittuvat jatkossa kaupallisten palveluiden läheisyyteen. Yhteys Tuusulan uimahalliin ja Monioon, lukio- ja kulttuuritaloon, tulee olla sujuva. Kirjasto on keskeinen oppimisympäristö lapsille ja oppilaille.

Kaavaluonnoksessa on hyvin huomioitu taiteen merkitys hyvän ympäristön luomisessa. Laadukkaiden etelä- ja pohjoisjulkisivujen lisäksi tarvitaan myös tavallista paremmin mietitty pääsisäänkäyntisuunnan julkisivu ja näkymä Hyrylätien suuntaan, vaikka kyseessä on huoltoalueen julkisivu, joka usein jää vähemmälle huomiolle. Jotta lopputuloksesta tulee hyvä, taiteen ohjausryhmän on oltava jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa mukana, jotta rakennukseen integroitava taide voi olla vaikuttavalla tavalla luomassa rakennuksen ulkoasua ja identiteettiä.

Kaavan jatkokehittämisessä on huomioitava vanhojen kasarmirakennusten asema alueen identiteettirakennuksina. Ne tarvitsevat ympärilleen tilaa. Kakkosvaihtoehdossa esitelty aukio turvaisi osaltaan varsin viehättävänä aukeavan näkymän kasarmirakennuksiin ja niiden takana olevaan puistoon. Kirjaston, Taidekasarmin ja Aunelan toimintaedellytykset on turvattava. Taidekasarmi on

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

säilytettävä taiteen esittämisen paikkana. Rakennuksille tarvitaan huoltoajoyhteys muun muassa taidekuljetuksille. Lisäksi asiakkaille ja työntekijöille sekä mahdolliseen tapahtumatoimintaan tarvitaan riittävästi pysäköintipaikkoja. Asiakkaiden esteetön pääsy palveluihin on turvattava.

Aukio on välttämätön myös luotaessa viihtyisää vapaata ulko- ja tapahtumatilaa. Vaikka varsinainen tapahtumatoiminta tulevaisuudessa siirtyisi Tuusulanväylän itäpuolelle, parantaa aukio tässä myös kunnan palvelukeskuksen, kirjaston ja Taidekasarmin ja Aunelan toimintamahdollisuuksia. Näin niiden toiminta voi tarvittaessa levittäytyä ulkotilaan ja toisaalta taas aukiolla järjestettävät toiminnot voivat tukeutua ympärillä oleviin julkisiin tiloihin.

Ehdotus

Esittelijä: Virpi Lehmusvaara, kansliapäällikkö

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta päättää antaa Hyrylän palvelukeskuksen asemakaavan muutosluonnoksesta, kaavasta nro 3615 asiaselostuksessa esitetyn lausunnon.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 106

Valmistelija / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Liitteet

- 1 3615E_selostus, KKL 15.12.2021
- 2 3615E_Liite 1 Asemakaavan seurantalomake_3615, KKL 15.12.2021
- 3 3615E_Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, KKL 15.12.2021
- 4 3615E_Liite 3a Asemakaavakartta, asemakaavamääräykset ja -merkinnät, KKL 15.12.2021
- 5 3615E_Liite 3c Havainnekuva ja viiteaineisto, KKL 15.12.2021
- 6 3615E_Liite 3d Hyrylän_aseamakaavamuutos_vaikutusarviointi_ehdotus, KKL 15.12.2021
- Verkkojulkisuus rajoitettu
- 7 3615E_Liite 4a Hyrylän Palvelukeskus_Toimivuustarkastelu_20201027, KKL 15.12.2021
- 8 3615E_Liite 4b Hyrylän palvelukeskuksen liittymäjärjestelyt ja alustavat kustannusarviot_20201028, KKL 15.12.2021
- 9 3615E_Liite 4d Terminaalivaihtoehtojen tarkastelu_20201027 KKL 15.12.2021.pdf
- 10 3615E_Liite 4e Vesihuollon kehittämisen yleissuunnitelma, KKL 15.12.2021
- 11 3615E_Liite 4f_23702426_Tuusula_Hyrylan_palvelukeskuksen_AK_meluserivitys, KKL 15.12.2021
- 12 3615E_Liite 4G Pohjaveden korkotiedot, KKL 15.12.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

13 3615E_Liite 4H Alustava peurстамistapaseloste, KKL 15.12.2021

14 3615E_Liite 5a. OASsta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 15.12.2021

15 3615E_Liite 5b. luonnoksesta saadut mielipiteet, lausunnot ja näihin laaditut vastineet, KKL 15.12.2021

16 3615E_Liite 6a Hyrylän palvelukeskus aiesopimus HOK 2020, KKL 15.12.2021

Kaavamuutosluonnoksen käsittely ja nähtävilläolo

Asemakaavan muutosluonnos oli julkisesti nähtävillä 6.1.-7.2.2021 MRA 30 §:n mukaisesti. Yleisötilaisuus järjestettiin vain teamsilla koronatilanteesta johtuen 13.1.2021. Lisäksi kaavaehdotuksen valmistelun aikana järjestettiin kaikille avoin tilaisuus keskustella Hyrylän keskustan kehittämisestä ja palvelukeskushankkeesta sekä tästä asemakaavan muutoksesta. Tilaisuus järjestettiin 5.10.2021 ja siihen osallistui joko paikalla tai etänä noin 60 aiheesta kiinnostunutta.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen yhteenveto

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa esitettiin kritiikkiä luonnosvaiheen vaihtoehtoista. Pääasiassa kannanotoissa esitettiin, että palvelukeskushanke vaikuttaa olevan liian suuri paikalleen, julkisivujen osalta haastava, liikenteellisesti ongelmallinen, eikä kaupunkitilan osalta vastaa tavoiteltua tasoa. Linja-autoaseman siirtämisvaihtoehto sai osakseen kritiikkiä. Taidekasarmin ja Aunelan korttelien osalta kaavaluonnosta pidettiin pääasiassa onnistuneena

Kaavamuutosehdotus

Kaavaehdotusta laadittaessa on lähtökohtana ollut tutkia kunnanhallituksen 14.6.2021 tekemän hankintapäätöksen mukaisen hankkeen toteuttamisedellytyksiä ja kehittämismahdollisuuksia ja aiemmissa vaiheissa saadun palautteen mukaisia ratkaisuja kaavamuutoksen kannalta. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu mahdollistaa 15 000 kem² rakennusoikeuden toteuttamisen Hyrylän keskustaan ja tämän toteuttamiseksi tarvittavia aluevarauksia mm. liikenteen toimivuuteen liittyen. Ns. kirjaston, Aunelan ja Taidekasarmin korttelien osalta kaavaehdotus vastaa rakentamisen laajuudeltaan toteutunutta.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt muutokset luonnokseen nähden

1. Kaavamuutosalueen rajausta on muutettu. Kaavamuutoksen rajauksesta on poistettu kortteli 8007 (asuinrakennuksen ja liikerakennuksien kortteli) ja osa korttelista 33075 (sote-asema pysäköintialue).
2. Tiealuetta on Tuusulanväylä-Autoasemankatu -liittymästä Tuusulanväylä-Kulloontie -liittymän eteläpuolelle asti sisällytetty kaavamuutokseen katualueena. Aiemmin tiealueeksi asemakaavoitettu osuus Tuusulanväylästä on merkitty katualueeksi ja tämän itä- ja länsilaitaan on merkitty ajoneuvoliittymäkielto. Kiertoliittymän ja nyt muodostuvan katualueen likimääräinen liittymäkohta on merkitty nuolimerkinnällä.
3. Alueelle on osoitettu kaksi aukiota, Pikkulotan aukio ja Tiilikasarmin aukio.
4. Palvelukeskuskorttelin (C-4) rakennusoikeudeksi on muutettu 10 000 kem² liikerakennusoikeutta ja 5000 kem² toimisto- ja kokoontumistilojen rakennusoikeutta erottaen aiempaa selvemmin käyttötarkoitukset.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

5. C-4 -korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettu kaupunkikuvallisten laatuvaatimusten ja korttelialueen katualueisiin liittymisen osalta.
6. C-4 -korttelin kellariin johtavien ajoluiskien sijainteja on hieman muutettu: Hyryläntielle johtava luiska on sijoitettu nyt C-4-korttelialueelle ja Koskenmäenpolun itäpäässä oleva toinen luiska on määritelty toteutettavaksi siten, että kevyen liikenteen aluetta jää enemmän Koskenmäenpolun ja Lotanpolun liittymäalueelle.
7. Kirjaston korttelin 8028 käyttötarkoitusta muutettu siten, että kortteliin voi toteuttaa enintään 20 % rakennusoikeudesta liiketiloina.
8. LPA-korttelialuetta koskevaa määräystä on muutettu siten, että ko. korttelialueelle tulee toteuttaa sulkumerkinnällä osoitettujen kortteleiden autopaikat, ellei niitä rasitesopimuksin toteuteta toisaalle.
9. Esikunnanpuisto on merkitty muutosehdotuksessa suojaviheralueeksi (EV), koska alueen liikennemelutasot ovat ilman melusuojausta suuremmat kuin virkistysalueella voi olla.
10. C-4 -korttelialueen rajausta on tarkennettu.
11. C-4 -korttelialueen Hyryläntien puoleisella rajalla oleva ajoneuvojen tonttiliittymäkieltoa on lyhennetty.
12. Pysäkkikuja -kadun nimi on poistettu.
13. Koskenmäenpolun itäpäähän merkitty aukio on nimetty Pikkulotan aukioksi.
14. Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituserkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Edelleen rakennusta esitetään suojeltavaksi ja sen käyttö yleisenä rakennuksena on mahdollista.
15. Kaavaan on lisätty yleismääräys koskien rakennuksissa sallittuja enimmäismelutasoja riippuen tilan käyttötarkoituksesta: "Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvot: kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB."
16. LPA-korttelialueelle on merkitty osa-alue maanalaistaimetyysrakennetta varten.
17. LPA- ja YL-10 -korttelialueen kautta on merkitty kevyen liikenteen yhteys Lotanpolulle.

Kaavaselostuksen puuttuvat liitteet toimitetaan viimeistään kuntakehityslautakunnan kokouksessa.

Ehdotus

Esittelijä: Anne Olkkola, kaavoituspäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen, lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Puheenjohtajan avattua keskustelun Liisa Sorri teki muutosehdotuksen Margita Winqvistin kannattamana Hyrylän keskustan taidekasarmin käyttötarkoituksmerkinnän palauttamiseksi takaisin C-5 -muodosta Y18 -muotoon.

Oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja esitti toimitettavaksi asian ratkaisemiseksi nimenhuutoäänestyksen. Äänestysesitykseksi hyväksyttiin puheenjohtajan esitys, jonka mukaan pohjaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Liisa Sorrin muutosesitystä kannattavat äänestävät "ei".

Suoritetussa äänestyksessä pohjaehdotusta kannattivat jäsenet Päivö Kuusisto, Piia Lakkapää-Hemmi, Tytti Nikkanen, Timo Huhtaluoma, Antti Seppälä, Marianna Simo, Johanna Sipiläinen, Sanna Takala, Eemi Vaherlehto, Aki Aaltonen, Jari Immonen ja Liisa Sorrin muutosesitystä kannattivat jäsenet Liisa Sorri ja Margita Winqvist.

Puheenjohtaja totesi Liisa Sorrin muutosesityksen tulleen äänestyksellä hylätyksi äänin 11-2.

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asiasta eriävät mielipiteensä.

Puheenjohtajan jatkettua keskustelua Liisa Sorri teki ehdotti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hylättiin kannattamattomana.

Liisa Sorri jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Kokouskäsittely

Tauko 20:45-20:51

Jäsen Antti Seppälä poistui asian käsittelyn jälkeen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen, lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet
- asettaa Hyrylän palvelukeskus -asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti muistutusten ja lausuntojen esittämistä varten.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Kokouksessa asiaa selosti ulkopuolinen asiantuntija Anni Henttonen Sitowise Group Oyj:stä.

Eriävä mielipide

Liisa Sorri ja Margita Winqvist jättivät asian käsittelyyn liittyen seuraavat eriävät mielipiteet:

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

KKL 15.12.2021

§ 106 Hyrylän palvelukeskus

ERIÄVÄT MIELIPITEET

Taidekasarmin kaavamerkintä

Ns. Taidekasarmin kortteli on merkitty C-5 -käyttötarkoituserkinnällä, mikä mahdollistaa luonnosvaiheessa esitetyn yleisten rakennusten korttelialuumerkintää (Y-18) laajemmin erilaisia käyttötarkoituksia. Mielestämme Taidekasarmin vanha kaavamerkintä Y-18 olisi turvannut rakennuksen säilymisen taidenäyttelytilana paremmin. Siksi esitimme kaavamerkinnän säilyttämistä ennallaan eli Y-18.

Liisa Sorri

Margita Winqvist

Asian jättäminen pöydälle

Hyrylän palvelukeskuksen kaava olisi mielestäni tullut jättää pöydälle, jotta kuntakehityslautakunnan jäsenillä olisi ollut mahdollisuus etukäteen tutustua kaikkiin liitteisiin. Hyrylä-Autoasemankadun alueen toimivuustarkastelu- selvitys (luonnos) esiteltiin vasta kokouksessa eikä se ollut silloinkaan kirjallisena lautakunnan käytettävissä. Liikenteelliset selvitykset ovat mielestäni hyvin olennaisia päätettäessä kaavamuutoksesta.

Palvelukeskus on merkittävä Hyrylän keskustan kehittämisen kannalta. Se muuttaa alueen ilmeen aivan toisenlaiseksi ja sillä on vaikutuksia liikenteen turvallisuuteen ja sujumiseen keskustan alueella. Huolto- ja liikennejärjestelyt ja maanalaisesta pysäköinnistä tuleva liikenne Hyrylätien puolelle ovat minusta turvallisuusrisi kevyen liikenteen kannalta, jota liikenneselvityksessä ei ilmeisesti juurikaan käsitelty.

Liisa Sorri

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Valtuusto, § 14,08.02.2021

Kuntakehityslautakunta, § 107, 15.12.2021

§ 107

Hyrylän keskustan kehittäminen, liike- ja palvelukeskuksen kustannukset, aloite

TUUDno-2021-293

Valtuusto, 08.02.2021, § 14

Sanna Kervinen esitti seuraavan hänen ja Eeva-Liisa Niemisen allekirjoittaman aloitteen:

"Hyrylään tuleva liike- ja palvelukeskus on yksi tärkeimmistä lähiajan hankkeista Hyrylän keskustan kehittämisessä. Tuusulan kunnan osallistuminen hankkeeseen on välttämätöntä sen toteutumisen kannalta. Suunnitelmassa on, että keskukseseen sijoittuu kunnan työntekijöiden työtiloja, kokous- ja neuvottelutiloja, asiakaspalvelutiloja sekä muita kunnan mahdollisesti tarvitsemia tiloja. Kyse on merkittävästä määrästä vuokrattavia neliöitä, joissa kunta toimisi vuokralaisena.

Hanke kokonaisuudessaan, ja myös kunnan rooli hankkeessa on suuri. Tämä tarkoittaa, että kyse on myös taloudellisesti merkittävästä hankkeesta. Esitän valtuustoaloitteena, että kunnanvaltuustolle tuodaan seuraavaan valtuustoinfoon tai valtuuston kokoukseen tiedoksi arvio kunnan osuuden kustannuksista liike- ja palvelukeskushankkeessa, myös pitkällä aikavälillä. Jatkossa on myös tuotava päätöksentekoon tilaratkaisultaan, kooltaan ja kustannuksiltaan erilaisia vaihtoehtoja. Tällä hetkellä emme tiedä vielä, minkälaisia muutoksia mahdollinen maakuntahallinto tuo kunnan tehtäviin ja työntekijöiden määrään. Myös työn tekemisen tavat tulevat muuttumaan. Etätyö ja varsinkin monipaikkatyö tulevat jatkossakin olemaan yleisiä. On tärkeää, että erilaiset vaihtoehdot ja erityisesti niiden hintalaput kulkevat hankkeen jokaisessa vaiheessa tiiviisti mukana."

Päätös

Aloite lähetettiin kunnanhallituksen valmisteltavaksi.

Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 107

Valmistelija / lisätiedot:
Asko Honkanen
asko.honkanen@tuusula.fi
kuntasuunnittelupäällikkö

Palvelukeskukseen suunnitellut kunnan tilat

Kunnanhallitus on tehnyt hankintapäätöksen Hyrylän palvelukeskuksesta. Hankintapäätöksen jälkeen on yhteistyössä hankkeen toteuttajana toimivan konsortion kanssa jatkettu kunnan käyttöön tarkoitettujen tilojen suunnittelua. Tilatarpeen kartoittamista on jatkettu esisuunnitelman laatimisen jälkeen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Mitoitukseltaan vaihtoehtoisia tilaratkaisuja ei ole valmisteltu, koska kunnanhallitus on aiemmin päättänyt kunnan tilojen esisuunnitelmaa hyväksyessään toiminnoista, joita varten tiloja suunnitellaan. Tilaravetta toimintojen osalta on määritelty käyttäjien ja tilasuunnittelun asiantuntijoiden kanssa. Lähtökohta on edelleen, että tilat suunnitellaan tehokkaasti. Merkittävimpiä tilasäästöjä saadaan työpistealueiden tehokkuutta tavoiteltaessa - työpistealueiden määrän mitoituksessa on käytetty 70 % työpistemäärää työntekijöiden määrästä. Lisäksi työpistetilojen joustavuutta on haluttu lisätä siten, että kunnan käytössä olevien tilojen määrää voidaan kasvattaa tai pienentää tarpeen mukaan. Tiloja suunnitellaan niin, että käyttöön voidaan ottaa omaan käyttöön tai alivuokrata ulos muusta käytöstä erotettava tila sen perusteella, miten kunnan tilatarve elää. Mikäli kunnan palvelut vähenevät tai muusta syystä työntekijöiden määrä vähenee nykyisestä, voidaan tämä ns. projektitila luovuttaa jonkun muun toimijan käyttöön, esim. alivuokrata yritykselle toimistotiloiksi. Yksi ulosvuokrattavaksi suunniteltavista tiloista on mitoitettu siten, että siihen voi sijoittaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen terveystalvontayksikkö ja valvontaeläinlääkärit. Terveystalvonnan siirtyminen kunnan ulkopuoliseksi toimijaksi on hyvinkin mahdollinen kehityskulku ja tilat on suunniteltu mukautumaan, jos em. yksikkö siirtyy pois kunnan alaisuudesta.

Vuokratkulut

Kilpailuvaiheen suunnitelman ja sopimusehtojen mukaisten tilojen vuokratkulut ovat koko palvelukeskuksen osalta 284 278 €/kk, josta kunnan osuus on 122 559 €/kk. Kunnan tilakustannukset jakautuvat siten, että toimisto- ja kokoontumistilojen (4499 hum²) kustannus on 99 000 euroa/kk ja Projektitilojen ja nuoriso/perhepalvelu (530 hum²) 12 000 euroa/kk. Toimisto- ja kokoontumistilojen osalta vuokratkustannukset ovat alhaisemmat kuin nykyisissä tiloissa. Nyktytilojen keskivuokra on 12,20 euroa/kk. Kun neliöitä per työntekijä on 34,0, kokonaiskustannukset per työntekijät ovat 4977 €. Palvelukeskuksen neliövuokra on 21,95 euroa/kk. Koska tilat on suunniteltu tehokkaiksi, tilaa on vain 17,2 m²/työntekijä, työntekijäkohtaiset kustannukset ovat 4523 euroa/kk.

Muut kulut

Autopaikkojen kustannukset 11 000 euroa/kk.

Siivouskuluista ei ole euromääräistä summaa esittää, mutta niiden arvioidaan vähenevän samalla kun siivottavien neliöiden määrä vähenee.

Sähkönkulutuksesta ei ole esittää arviota tässä vaiheessa.

Kalustamiskustannuksista ei ole esittää arviota tässä vaiheessa. Käytössä olevia kalusteita käytetään mahdollisuuksien mukaan.

Infrakustannukset

Hankkeen toteuttaminen edellyttää katu- ja johtoverkkojen muutoksia. Kaavaluonnosta laadittaessa tehdyn kustannusarvion mukaan liikenneverkon parantamisen kustannukset ovat noin 600 000 €, sisältäen Hyryläntien ja Autoasemankadun katualueilla tehtävät muutokset sekä linja-autoaseman siirtoon liittyvät rakentamiskulut. Vesihuoltoverkon muutostyöt ovat kustannustasoltaan noin 275 000 €. Vanhan ostoskeskuksen purkaminen maksaa noin 0,4 M€ (3718 kem² x

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

120 €/kem²). Muiden johdonomistajien johtojen ml. kaukolämpölinjan siirtokustannus on vielä selvittämättä, lähtökohtaisesti kustannus näistä siirroista on johdon omistajan, ei kunnan. Em. kulut ovat yhteensä noin 1,3 M€.

Linja-autoaseman toteuttamisen kustannusarvio on 1,2 M€.

HSL:n kautta laskutettavat joukkoliikenneinfran kulut ovat noin 1,1 M€.

Hankkeeseen liittyviä infrakuluja kertyy em. mukaan noin 3,6 M€.

Tontin myyntitulot

Valtuuston tekemän tontin hintapäätöksen myötä kaavaehdotuksen mukaisella rakennusoikeudella tontin myyntitulo on 4 000 000 €. Hankkeeseen liittyvä pysäköintialue vuokrataan käytössä olevan maapolitiikan mukaisesti korvauksetta.

Toiminnan kehittämiskulut

Tilakustannuksista säästäminen johtaa paperimateriaalista luopumiseen, mikä edellyttää asiakirjojen digitointia sekä käyttöarkistoon että päätearkistoon. Lisäksi merkittävä muutos on työtapojen uudistamistarve, mihin kuluu resursseja erityisesti oman työajan muodossa. Näiden kustannuksista ei ole toistaiseksi esittää arviota.

Hankkeen käsittely

Palvelukeskushankkeen tilannekatsaus valmistellaan valtuuston ensimmäiseen vuoden 2022 kokoukseen 7.2.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä edellä olevan selvityksen aloitteen johdosta
- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa
- ehdottaa kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

- katsoa Sanna Kervisen esittämän 8.2.2021 § 14, hänen ja Eeva-Liisa Niemisen allekirjoittaman aloitteen tulleen käsitellyksi.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 108

Kaavoituksen käynnistämissopimus, Väripirtti, Maantiekylä

TUUDno-2021-430

Valmistelija / lisätiedot:

Lauri Tölli, Tuija Palkki

lauri.tolli@tuusula.fi, tuija.palkki@tuusula.fi

maankäyttöinsinööri, maankäyttöinsinööri

Liitteet

1 Väripirtti, sijaintikartta, KKL 15.12.2021

2 Väripirtti, käynnistämissopimusluonnos, KKL 15.12.2021

Verkkojulkisuus rajoitettu

Asiaselostus

Jaakko Härkönen omistaa kiinteistön 858-411-6-112 Grankulla F. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisteriotteen mukaan noin 5 452 m². Alue on voimassaolevassa Upokaskuja (nro 3581) -nimisessä asemakaavassa osoitettu TK-alueeksi, jolla on rakennusoikeutta 1 800 k-m².

Maanomistaja on hakenut kaavamutosta kiinteistön käyttöä tehostaakseen, ja kunnanhallitus on 25.1.2021 § 35 hyväksynyt kaavahakemuksen ja asettanut Väripirtti-asemakaavan muutoksen yrityshankkeena kärkihankkeeksi.

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää aluerakennetta ja lisätä rakennusoikeutta tontilla rakennuksen laajentamista varten. Käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrä ja yksityiskohdat ratkaistaan kaavan suunnittelutyön yhteydessä.

Maanomistaja osallistuu asemakaavoituksen ja sen vaatimien selvitysten kustannuksiin maksamalla kunnalle asemakaavasta palveluhinnaston mukaisen maksun, 3.000 €. Mikäli maanomistaja käyttää hankesuunnittelussa konsulttia, maanomistaja vastaa itse kaikista siitä aiheutuvista kustannuksista.

Asemakaavasta sopijapuolille koituvan hyödyn sekä kaavan toteuttamiskustannusten jako tapahtuu myöhemmin tehtävän maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisen maankäyttösopimuksen mukaisesti. Maankäyttösopimus laaditaan maankäyttösopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien Tuusulan kunnanvaltuuston hyväksymien sopimusperiaatteiden mukaisesti.

Sopijapuolten kesken on neuvoteltu liitteenä esitetyn mukainen sopimus.

Ehdotus

Esittelijä: Päivi Hämäläinen, maankäyttöpäällikkö

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen, jolla sovitaan asemakaavoituksen käynnistämisestä koskien kiinteistöä *****858-411-6-112 Grankulla F.
- oikeuttaa allekirjoittajan tekemään sopimukseen tarvittavat vähäiset muutokset ja allekirjoituksellaan hyväksymään lopullisen sopimuksen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä ja tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

asianosaiset, maankäyttö, kaavoitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, § 58, 26.10.2021
Kuntakehityslautakunta, § 109, 15.12.2021

§ 109

Tuusulan hyvinvointisuunnitelma 2022-2025, kuntakehityslautakunnan lausunto

TUUDno-2021-2246

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta, 26.10.2021, § 58

Valmistelijat / lisätiedot:

Marjo-Kaisa Konttinen, Heidi Hagman

marjo-kaisa.konttinen@tuusula.fi, heidi.hagman@tuusula.fi

osallisuus- ja hyvinvointikoordinaattori, kehittämisspällikkö

Liitteet

1 Tuusula_hyte indikaattorit, hytelk 26.10.2021

Kunnilla on lakisääteinen velvollisuus laatia laaja hyvinvointikertomus ja -suunnitelma valtuustokausittain. Hyvinvointikertomus- ja suunnitelma on yksi kunnan strategisista asiakirjoista, joka syventää, täsmentää ja toteuttaa kuntastrategian tavoitteita tuusulalaisten hyvinvoinnin edistämisen osalta. Hyvinvointisuunnitelma toimii kokoavana asiakirjana erillisille hyvinvointia edistäville strategisille asiakirjoille. Hyvinvointisuunnitelmaa toteuttaa koko kuntaorganisaatio.

Hyvinvointisuunnitelman laadinnan eteneminen

Hyvinvointisuunnitelman laadinta käynnistyi alkusyksystä jatkona hyvinvointikertomuksen ja kuntastrategian laadinnalle.

Hyvinvointisuunnitelma perustuu kuntastrategiaan ja pormestariohjelmaan, ja se laaditaan osallistuvassa prosessissa ja vuoropuhelussa asukkaiden, yhdistysten, vaikuttamistoimielinten (nuorisovaltuusto ja neuvostot) ja hyte-lautakunnan kanssa. Hyvinvointisuunnitelman luonnos kootaan poikkihallinnollisena yhteistyönä kunnan hyte-ryhmän toimesta.

Hyvinvointisuunnitelman luonnokseen toivotaan lautakuntien ja vaikuttamistoimielinten lausuntoja marraskuun aikana. Suunnitelmaa jalostetaan lausuntokierroksella saatujen kommenttien ja huomioiden pohjalta marras-joulukuun aikana. Hyvinvointisuunnitelma viedään hyte-lautakunnan hyväksyttäväksi joulukuussa, josta se etenee valtuuston hyväksyttäväksi alkuvuodesta 2022.

Hyvinvointisuunnitelman rakenne ja tavoitteet

Hyvinvointisuunnitelman rakenne ja tavoiteasetanta perustuu kuntastrategian päämääriin ja tavoitteisiin. Se mukaillee hyvinvointisuunnitelman 2020-2021 ja laajan hyvinvointikertomuksen rakennetta, joissa hyvinvoinnin ilmiöt ja näkökulmat kuvataan yhteisinä kohderyhmästä riippumattomina.

Keski-Uudenmaan sote-kuntayhtymän erityisasiantuntija Tero Seitsonen esittelee kokouksessa FinSote-tutkimuksen, PYLL-aineiston ja Kouluterveyskyselyn tuloksia. Tuloksia käytetään yhtenä pohjatietona hyvinvointisuunnitelman laadinnassa ja asukkaiden hyvinvoinnin edistämässä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Ehdotus

Esittelijä: Heidi Hagman, kehittämisspäällikkö

Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta päättää

- merkitä hyvinvointisuunnitelman valmistelutilanteen tiedokseen ja antaa evästyksset suunnitelman jatkovalmisteluun.
- pyytää lausunnot lokakuun lopussa valmistuvaan hyvinvointisuunnitelman luonnokseen muilta lautakunnilta ja vaikuttamistoimielimiltä.
- ottaa kantaa hyvinvointisuunnitelman luonnokseen marraskuun kokouksessaan.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Kuntakehityslautakunta, 15.12.2021, § 109

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 Lausuntopyyntö Tuusulan hyvinvointisuunnitelma 2021-2025, KKL 15.12.2021

2 Hyvinvointisuunnitelma 2021-2025, luonnos, KKL 15.12.2021

Kunnassa on valmisteilla hyvinvointisuunnitelma vuosille 2021-2025. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen lautakunta pyytää lautakunnilta ja neuvostoilta lausuntoa hyvinvointisuunnitelman luonnokseen 31.1.2022 mennessä. Lausunnot huomioidaan suunnitelman viimeistelyssä ja ne käsitellään hyte-lautakunnassa helmikuussa 2022. Hyvinvointisuunnitelma etenee hyväksymiskäsittelyyn kunnanhallitukseen ja valtuustoon alkuvuodesta 2022.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- todeta lausuntonaan, että se näkee hyvinvointikertomuksen tärkeänä työkaluna arvioitaessa tuusulalaisten hyvinvointia ja terveyttä. Palvelujen edellyttämistä resursseista on huolehdittava myös jatkossa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

hyte-lautakunta

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 110

Kuntakehityslautakunnan alaisten palveluyksiköiden käyttösuunnitelmien hyväksyminen 2022

TUUDno-2021-2627

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Liitteet

1 KKL käyttösuunnitelma 2022, KKL 15.12.2021

Valtuusto hyväksyi kokouksessaan 13.12.2021 kuntatason vuositavoitteet 2022 ja tulosalueiden palvelusuunnitelmat vuosille 2022 - 2026. Näiden pohjalle rakentuvat vuosittain vahvistettavat palveluyksiköiden käyttösuunnitelmat.

Lautakunta päättää vuosittain palveluyksiköiden tavoitteista ja niiden seurannasta osavuosikatsausten ja tilinpäätöksen yhteydessä.

Toimintatuotot 2022

Valtuuston hyväksymä talousarvion mukaisesti laaditun kuntakehityslautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2022 on toimintatuottojen osalta 6 337 415 euroa, mikä on noin 70 tuhatta euroa alempi verrattuna vuoteen 2021. Tuottojen osalta ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Toimintakulut 2022

Toimintakuluihin on varattu käyttösuunnitelmassa 8 157 299 euroa, mikä on noin 280 tuhatta euroa yli vuoden 2021 käyttösuunnitelman. Henkilöstökulut sekä vuokratkustannukset ovat nousseet, näiden nousua tasoittavat alentuneet palvelujen ostot.

Liitteet:

- kuntakehityslautakunnan alaisten palveluyksiköiden käyttösuunnitelmaesitys vuodelle 2022

Lisätiedot: talous- ja kehityspäällikkö Jussi Rantala, p. 040 314 3502.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- vahvistaa lautakunnan alaisten palveluyksiköiden vuoden 2022 käyttösuunnitelmien tavoitteet, tuloarviot sekä määrärahat liitteen mukaisesti.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- vahvistaa lautakunnan alaisten palveluyksiköiden vuoden 2022 käyttösuunnitelmien tavoitteet, tuloarviot sekä määrärahat liitteen mukaisesti.

Tiedoksi

Heli Hippeläinen

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 111

Kuntakehityslautakunnan laskujen hyväksyjät vuonna 2022

TUUDno-2021-2618

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Perustelut

Kunnan toimielimet määräävät ne henkilöt, jotka toimielinten puolesta hyväksyvät kunnan suoritettavat menot ja kunnalle kannettavat tulot.

Lautakunta päättää oikeuttaa seuraavat henkilöt hyväksymään laskuja, tositteita ja muita maksuasiakirjoja ajalla 1.1. - 31.12.2022:

- Kuntakehitysjohdajalla sekä talous- ja kehittämispäälliköllä on oikeus hyväksyä kaikki muut paitsi itseään koskevat kuntakehityslautakunnan palvelualueille ja -yksiköille osoitetut laskut, tositteet ja muut maksuasiakirjat (sisältää investoinnit)
- **Elinvoima, asuminen ja kehittäminen**-palvelualueen osalta elinvoimajohtajan
 - **Elinkeinopalvelut**-palveluyksikön osalta elinvoimajohtajan
- **Projektitoimisto** -palvelualueen osalta projektitoimiston päällikkö
 - **Focus-projektit**-palveluyksikön osalta projektipäällikön
 - **Rykmentinpuisto**-palveluyksikön osalta projektipäällikön
 - **Hyrylän keskusta**-palveluyksikön osalta kiinteistökehityspäällikön
- **Maankäyttö ja paikkatieto**-palvelualueen osalta maankäyttöpäällikön
 - **Maankäyttö**-palveluyksikön osalta maankäyttöpäällikön
 - **Paikkatieto**-palveluyksikön osalta paikkatietopäällikön
- **Kaavoitus**-palvelualueen osalta kaavoituspäällikön
- **Rakennusvalvonta**-palvelualueen osalta johtavan rakennustarkastajan
- että laskujen hyväksymiseen oikeutetun henkilön sijaisella on sijaisena toimiessaan samat oikeudet kuin ko. henkilöllä
- että esimiesasemassa oleva on oikeutettu hyväksymään alaistaan koskevat laskut, tositteet ja maksuunpanot.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää oikeuttaa asiaselostuksessa mainitut henkilöt hyväksymään laskuja, tositteita ja muita maksuasiakirjoja ajalla 1.1. - 31.12.2022.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kasvu ja ympäristö henkilöstö, talouspalvelut, kirjaamo, kunnanhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 112

Kuntakehityslautakunnan kokoukset 2022

TUUDno-2021-2609

Hallintosäännön 107 §:n mukaan toimitella päättää kokouksensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitelimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Kuntakehityslautakunta päättää kokoontua vuonna 2022 pääsääntöisesti alla mainittuina keskiviikkopäivinä klo 17.00. Kokouspaikka vahvistetaan myöhemmin kokouskutsun yhteydessä.

- ke 19.1.2022
- ke 9.2.2022
- ke 9.3.2022 (tilinpäätös)
- ke 30.3.2022
- ke 27.4.2022 (neljännesvuosikatsaus I)
- ke 18.5.2022
- ke 15.6.2022
- ke 17.8.2022 (osavuosikatsaus I)
- ke 14.9.2022 (talousarvio 2023)
- ke 28.9.2022 lautakuntien yhteisseminaari
- ke 19.10.2022 (neljännesvuosikatsaus II)
- ke 23.11.2022
- ke 14.12.2022 (käyttösuunnitelmien ja laskujen hyväksyjät 2023)

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta päättää

- kokoontua vuonna 2022 pääsääntöisesti keskiviikkoisin klo 17.00 seuraavasti:
 - ke 19.1.2022
 - ke 9.2.2022
 - ke 9.3.2022
 - ke 30.3.2022
 - ke 27.4.2022
 - ke 18.5.2022
 - ke 15.6.2022
 - ke 17.8.2022
 - ke 14.9.2022
 - ke 28.9.2022 lautakuntien yhteisseminaari
 - ke 19.10.2022
 - ke 23.11.2022
 - ke 14.12.2022

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- että kokouskutsu, joka sisältää kokouksessa käsiteltävien asioiden esityslistan sekä tarvittaessa tarkemman kokouspaikkatiedon, lähetetään lautakunnan varsinaisille jäsenille ja varajäsenille, esittelijöille, valmistelijoille, tarkastuslautakunnan lautakuntakummeille ja puheenjohtajalle, nuorisovaltuuston ja kunnanhallituksen edustajille lautakunnassa, pormestarille, apulaispormestareille, kansliapäällikölle.
- että kokouskutsu, esityslista, liitteet ja oheismateriaali lähetään Tuusulan hallintosäännön 109 §:n mukaisesti sähköisesti
- että esityslista ja pöytäkirja julkaistaan myös Tuusulan kunnan kotisivulla (www.tuusula.fi) hallintosäännön 110 §:n mukaisesti.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

kirjaamo, kunnanhallitus, valtuustoryhmien puheenjohtajat, kasvu ja ympäristö henkilöstö, kuntakehityslautakunta, tekninen lautakunta, rakennusvalvontajaosto, Tuusulan vesi, TuusInfo, Tuusulan kunnan verkkosivut, kunnan johtoryhmä

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 113

Kuntakehityslautakunnan kokouksiin osallistuvat viranhaltijat vuonna 2022

TUUDno-2021-2614

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Asiaselostus

Hallintosäännön 113 §:n mukaan toimielinten jäsenten ja esittelijän lisäksi kuntakehityslautakunnan kokouksessa on läsnäolo- ja puheoikeus pormestarilla, apulaispormestareilla ja kansliapäälliköllä. Toimielin päättää muiden henkilöiden läsnäolo- ja puheoikeudesta. Nuorisovaltuusto voi nimetä lautakuntien kokouksiin edustajansa, jolla on läsnäolo- ja puheoikeus.

Nuorisovaltuuston edustajalla ei kuitenkaan ole läsnäolo-oikeutta lautakuntien erikseen rajaamissa asioissa. Toimielimen esittelijä tai puheenjohtaja voi päättää asiantuntijan kuulemisesta yksittäisessä asiassa. Asiantuntija voi olla läsnä kokouksessa asiasta käytävän keskustelun päättymiseen asti.

Hallintosäännön 114 §:n mukaan kunnanhallitus voi määrätä muihin toimielimiin edustajansa, jolla on läsnäolo- ja puheoikeus toimielimen kokouksessa. Edustajaksi voidaan määrätä myös kunnanhallituksen varajäsen.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää, että

- viranhaltijoista ja työntekijöistä kuntakehityslautakunnan kokouksiin vakituisesti osallistuvat esittelijöinä toimivat kuntakehitysjohtaja, maankäyttöpäällikkö, kaavoituspäällikkö, elinvoimajohtaja, projektitoimiston päällikkö sekä pöytäkirjanpitäjänä toimiva sihteeri
- nuorisovaltuuston edustajilla on kuntakehityslautakunnan kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus
- tarkastuslautakunnan edustajalla on kuntakehityslautakunnan kokouksissa läsnäolo- ja puheoikeus
- tarkastuslautakunta nimeää yhden (1) edustajan sekä varahenkilön kuntakehityslautakunnan kokouksiin valtuustokaudelle 2021-2025
- esittelijöillä ja kuntakehityslautakunnan puheenjohtajalla on oikeus kutsua kokouksiin asiantuntijoita yksittäisessä asiassa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kasvu ja ympäristö henkilökunta, nuorisovaltuusto, tarkastuslautakunta, kirjaamo,
kunnanhallitus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 114

Kuntakehityslautakunnan pöytäkirjan tarkastaminen ja nähtävillä pitäminen 2022

TUUDno-2021-2619

Valmistelija / lisätiedot:

Jussi Rantala

jussi.rantala@tuusula.fi

talous- ja asiakaspalvelupäällikkö

Kuntalain (410/2015) 140 §:n mukaan valtuuston, kunnanhallituksen ja lautakunnan toimielimen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Jos asia on kokonaan salassa pidettävä, pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan maininta salassa pidettävän asian käsittelystä. Pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot. Pöytäkirjan sisältämät henkilötiedot on poistettava tietoverkosta oikaisuvaatimus- tai valitusajan päättyessä.

Vastaava säännös on Tuusulan kunnan hallintosäännön 129 § päätösten tiedoksianto kunnan jäsenelle pykälässä.

Hallintosäännön 128 § pöytäkirjan laatiminen ja tarkastaminen pykälän mukaan pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää, että

- lautakunnan pöytäkirjan tarkastavat kaksi erikseen valittavaa pöytäkirjantarkastajaa, jotka valitaan aakkosjärjestyksessä
- pöytäkirjantarkastajiksi ei valita puheenjohtajaa eikä varapuheenjohtajaa
- lautakunnan pöytäkirja siihen liitettyine muutoksenhakuohjeineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa kuntalain 140 §:n ja hallintosäännön 129 §:n mukaisesti
- jos käsiteltävä asia on kiireellinen, tarkastetaan pöytäkirja liitteineen ko. asian osalta heti kokouksessa.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksi

Kasvu ja ympäristö henkilöstö,

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 115

Viranhaltijoiden päätösten otto-oikeus

Elinvoimajohtaja
hankintapäätös:

§ 7 Selvitys ikääntyneiden asumistarpeisiin varautumisesta, 12.11.2021

Kuntakehitysjohtaja

§ 118 Bentley Select -vuosisopimus 2022, 02.12.2021

henkilöstöpäätös:

§ 105 Paikkatietopäällikön virkaan valinta, Markus Hakalin, 11.11.2021

§ 109 Virkamatkamääräys Invest in toimintoihin tutustuminen, Dublin 12.-15.1.2022,
18.11.2021

muu päätös:

§ 104 kiinteistön myynti, Anttilanranta, Etelä-Tuusula, 09.11.2021

§ 114 Brothers & Co. Oy, kiinteistön 858-11-2274-1 suunnitteluvaraus, Lahelanpelto II,
Etelä-Tuusula, 01.12.2021

§ 115 kiinteistön 858-11-2275-5 suunnitteluvaraus, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula,
01.12.2021

§ 116 Master Kodit Oy, kiinteistön 858-11-2272-1 suunnitteluvaraus, Lahelanpelto II,
Etelä-Tuusula, 01.12.2021

Maankäyttöpäällikkö

§ 160 Valokuitunen Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-411-4-369 Pinkku,
Riihikallio, 05.11.2021

§ 161 kiinteistön vuokraaminen, Peltokaari, Jokela, Pohjois-Tuusula, 09.11.2021

§ 162 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 09.11.2021

§ 163 kiinteistön myynti, Linjapuisto II, Pohjois-Tuusula, 09.11.2021

§ 164 Senaatti-kiinteistöt, maa-alueen vuokraus kunnalle kiinteistöistä 858-402-5-12 ja
858-402-2-36, Rykmentinpuisto, 10.11.2021

§ 165 Mäkinen Oskari, Virtanen Harri ja Niemi Tomi, perustettavan yhtiön lukuun,
yritystontin myynti, 858-409-2-399, Jokela, 15.11.2021

§ 166 Carrum Oy, perustettavan yhtiön lukuun, yritystontin myynti, 858-404-18-305
(M), Kellokoski, 15.11.2021

§ 167 Makebuddy Oy, vuokraoikeuden siirto kiinteistön 858-415-3-163 alueella,
Tuomala, 15.11.2021

§ 169 viljelysmaan vuokrasopimuksen irtisanominen määräalan 858-411-4-374-M503
alueella, Riihikallio, 16.11.2021

§ 170 viljelysmaan vuokrasopimuksen irtisanominen kiinteistön 858-405-2-65 alueella,
Hyrylä, 16.11.2021

§ 171 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 18.11.2021

§ 172 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 18.11.2021

§ 173 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 18.11.2021

§ 174 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 18.11.2021

§ 175 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 18.11.2021

§ 176 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 18.11.2021

§ 177 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 18.11.2021

§ 178 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021

§ 179 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

- § 180 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 181 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 182 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 183 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 184 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 185 Suomen Pikipojat Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-11-9901-36, Lahela, 19.11.2021
- § 186 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 187 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 188 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 189 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 190 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 191 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 192 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 193 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 194 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 19.11.2021
- § 195 kiinteistön myynti, Peltokaari, Pohjois-Tuusula ja päätöksen 30.8.2021 § 141 kumoaminen, 22.11.2021
- § 196 Telia Towers Finland Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-413-13-2 Koulunranta, Vaunukangas, 25.11.2021
- § 197 Telia Towers Finland Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-416-3-79 Metsämaa, Jäniksenlinna, 25.11.2021
- § 198 Telia Towers Finland Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-413-15-83 Vaunukangas, Vaunukangas, 25.11.2021
- § 199 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 25.11.2021
- § 200 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 25.11.2021
- § 201 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 25.11.2021
- § 202 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 25.11.2021
- § 203 kiinteistön vuokraaminen, Peltokaari, Jokela, Pohjois-Tuusula, 29.11.2021
- § 205 kiinteistön myynti, Lahelanpelto II, Etelä-Tuusula, 01.12.2021
- § 206 Tuusulan Tekonurmi Oy, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-401-9-2 Raviradanpuisto, Hyrylä, 01.12.2021
- § 207 Taste Trackers Oy, käyttö lupa kiinteistön 858-401-13-0 Hyrylän urheilukeskus alueelle, Hyrylä, 01.12.2021
- § 208 Elisa Oyj, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-409-26-136 Anttila, Ruskela, 03.12.2021
- § 209 Elisa Oyj, maa-alueen vuokraus kiinteistöstä 858-407-3-392 Lahelanrinne, Lahela, 03.12.2021
- § 210 kiinteistön vuokraaminen, Peltokaari, Jokela, Pohjois-Tuusula, 03.12.2021
- § 211 kiinteistön vuokraaminen, Peltokaari, Jokela, Pohjois-Tuusula, 03.12.2021

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohtaja

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei mainittuja viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi.

Päätös

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Kuntakehityslautakunta päätti, ettei mainittuja viranhaltijapäätöksiä oteta kuntalain 92 §:n nojalla kuntakehityslautakunnan käsiteltäväksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 116

Ilmoitusasiat

TUUDno-2021-47

Liitteet

1 Opintien ja Nukarintien risteyksen ympäristö päivitetty OAS, KKL 15.12.2021

Kuntakehityslautakunnan tietoon saatetaan seuraavat ilmoitusluontoiset asiat:

- Opintien ja Nukarintien risteyksen ympäristö päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Yleiskaavasuunnittelijan julkipanosta 18.11.2021
- Kaavoituspäällikön julkipanosta 18.11.2021

- Seuraava kuntakehityslautakunnan kokous on keskiviikkona 19.1.2022 klo 17.

Ehdotus

Esittelijä: Heikki Lonka, kuntakehitysjohdaja

Kuntakehityslautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedokseen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta merkitsi ilmoitusasiat tiedokseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

§ 117

Muut asiat

- Osallistava metsäsuunnittelutyö, kohde Tuomalansuo. Lisätietoja Tuusulan verkkosivuilta: Etusivu › Asuminen ja ympäristö › Kaavoitus ja maankäyttö › Kaavoitus › Osallistava metsäsuunnittelu. Asia siirtyy tammikuulle esiteltäväksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§100, §101, §102, §104, §105, §106, §107, §109, §110, §111, §112, §113, §114, §115,
§116, §117

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§103, §108

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, ei lueta määräaikaan.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Jos oikaisuvaatimuksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, kirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Asiamiehen, ellei tämä ole asianajaja tai julkinen oikeusavustaja, on liitettävä oikaisuvaatimuskirjelmään valtakirja.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset oikaisuvaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimuskirjelmä. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava Tuusulan kunnalle virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä käyttäen alla olevia yhteystietoja:

Tuusulan kunta, kuntakehityslautakunta

osoite: Kotorannankuja 10, PL 60, 04301 Tuusula

sähköposti: kirjaamo@tuusula.fi

puh. vaihde: 09 87 181

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Tuusula asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös henkilökohtaisesti tai asiamiehen välityksellä Tuusulan kunnan asiakaspalvelupisteeseen os. Autoasemankatu 2, 04300 Tuusula.
Avoinna ma-to klo 8.00-15.00 ja pe klo 8.00-12.00.